

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA

Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; e-mail s.baldanza66@gmail.com

RELAZIONE TECNICA
Richiamo per ulteriori accertamenti


Esecuzione immobiliare n° 219/2014, Credito Emiliano contro  +2

G.E. D.ssa Giovanna Debernardi

CTU Ing. Salvatore Baldanza



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 219/2014, Credito Emiliano contro 

+2 – Risposta ai quesiti dell'ordinanza di richiamo del 04/02/2021.

Premessa



In data 04/02/2021 il G.E. disponeva richiamo del sottoscritto CTU al fine di rispondere ai seguenti quesiti.

“...Accertare:

- *se l'eventuale completamento della pratica di sanatoria possa superare l'ingiunzione di demolizione;*
- *il costo delle opere di demolizione e fabbricato;*
- *il valore del terreno all'esito della demolizione.”*

Cronologia

Di seguito si riassumono i passaggi cronologici più significativi.

- 1) Sentenza del Pretore di Termini Imerese n. 273/94 del 20/04/1994, nella quale la S.ra   fu condannata, tra l'altro, alla *demolizione del fabbricato per cui è processo.*
- 2) Istruzione pratiche di sanatoria ex L. 724/94) rispettivamente in data 28/02/1995 (pratica n. 560) e 02/03/1995 (pratica n. 561) riunite a seguito di istanza al Comune di Trabia prot. 4099 del 27/02/2006.
- 3) Richieste da parte del Comune di Trabia di integrazione documentale: la prima in data 20/12/2005 - prot. 22647/39, e la seconda in data 02/08/2012 - prot. 15524. Decorsi i termini della seconda richiesta di integrazione il Comune di Trabia emetteva provvedimento di diniego di concessione in sanatoria n. 08 del 24/03/2014.
- 4) A seguito di tale diniego la ditta intestataria presentava al Comune di Trabia, in data 30/05/2014, richiesta di revoca motivata.
- 5) In data 08/09/2015 l'U.T.C., con nota prot. 15167 in pari data, (in conseguenza di istanza del sottoscritto in sede di prima CTU) si esprimeva favorevolmente all'accoglimento dell'istanza di revoca, alle condizioni indicate nella nota (allegato 2 di CTU) determinando di fatto la sanabilità dell'immobile oggetto della presente esecuzione e la riapertura dell'istruttoria.



- 6) Ingiunzione di demolizione emessa il 24/05/2018 da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Termini Imerese, nel procedimento N. 165/98 S.I.E.P..
- 7) il Comune di Trabia comunica alla Procura, con nota prot. 10802 del 12/06/2018, la sospensione del provvedimento demolizione in quanto le pratiche di sanatoria sono in corso di istruttoria.
- 8) Ricorso di parte al Tribunale Penale, avverso l'ingiunzione di demolizione.
Sentenza del 02/02/2021 del Tribunale Penale che revoca l'ordine di demolizione.
- 9) Ricorso per Cassazione in data 09/02/2021 da parte della Procura della Repubblica avverso la sentenza di revoca.

Risposta al quesito n. 1

Emerge dalla documentazione presso il Comune di Trabia che la pratica di condono è ancora in istruttoria (tanto da sospendere l'ordine di demolizione comunicato alla Procura con nota prot. 10802 del 12/06/2018 – v. **allegato 11**), ma avviata verso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per avere la parte nel frattempo integrato la documentazione mancante e versato gli oneri concessori e quelli dovuti a titolo di oblazione.

Del resto il Giudice Penale del Tribunale di Termini Imerese, sentito il competente tecnico Comunale che conferma per l'immobile la presenza di tutti i requisiti per esitare favorevolmente il condono edilizio, ha accolto l'istanza proposta dalla parte, all'udienza del 18/11/2020, revocando l'ordine di demolizione con sentenza del 02/02/2021 (**allegato 12**).

Frattanto la Procura di Termini Imerese ha proposto ricorso per Cassazione avverso la suddetta sentenza del Tribunale penale, in data 09/02/2021 (**allegato 13**).

A questo punto, per quanto il sottoscritto possa esprimere un giudizio favorevole con riguardo agli aspetti tecnici della sanabilità dell'immobile in questione, si riferisce che è necessario attendere l'esito della pronuncia della Corte di Cassazione adita dalla quale dipende, all'atto pratico, l'esito sulla sanabilità di cui al presente quesito.



Risposta al quesito n. 2

Vista l'incertezza sull'esito della pronuncia della Corte di Cassazione, si ritiene opportuno calcolare comunque i costi di demolizione tal che la stima possa utilizzarsi nel caso venga negata la sanabilità in questione.

A tal fine si farà riferimento per lo più al prezzario regione Sicilia 2020 che alla luce della Delibera Assessoriale 14 gennaio 2021, n.01/Gab, è stato prorogato fino al 31/12/2021.

Con riferimento al computo metrico (**allegato 14**) la stima dei costi di demolizione risulta essere pari a € 56.800,00 comprensivo delle opere provvisionali e spese accessorie.

Risposta al quesito n. 3

Stante che la zona di PRG è verde agricolo E con densità edificatoria 0,03 mc/mq, con la demolizione del fabbricato attuale non sarà più possibile valorizzare il terreno secondo la sua potenzialità edificatoria, anche in ragione della sua modesta estensione (circa 876 mq).

Ipotizzando di condurlo a giardino, successivamente alla demolizione del fabbricato, il valore unitario del terreno è di circa 10 €/mq, sicché il più probabile valore di mercato sarà:

$$V_T = 876 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 8.800,00 \text{ € in c.t.}$$

Conclusioni

1. Per stabilire la sanabilità del fabbricato è necessario **attendere le determinazioni della Corte di Cassazione** presso cui pende il ricorso della Procura della Repubblica di Termini Imerese.
2. Con riferimento al computo allegato, il costo delle **opere di demolizione** del fabbricato ammonta a **56.800,00 €** comprensivi di oneri e spese accessorie.
3. Il **valore del terreno** in caso di demolizione è pari a **8.800,00 €**.

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Im. lì 22/03/2021

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza

