

**Ing. Massimo Torchio**

C.so Galileo Ferraris n.98

14100 ASTI

tel/fax +39 0141 351574

e.mail *max.torchio@libero.it*



**ASTE GIUDIZIARIE.it** **TRIBUNALE DI ASTI**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

*Esecuzione Immobiliare* Nr. 299/2013

*Creditore procedente:* ITALFONDIARIO S.p.A.  
(Avv. Alessandro Bazzi e  
Avv. Alessandro Todeschini)

*Debitori:* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
(c/o Cancelleria)

*Creditore intervenuto:* EQUITALIA NORD S.p.A.  
(Giovanni Boasso)

*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. PASQUALE PERFETTI



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Perito stimatore: Ing. MASSIMO TORCHIO

Il sottoscritto Ing. Massimo Torchio, nominato perito stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 299/2013,

- vista l'istanza dell'Avv. Emiliano Lano nella sua qualità di delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare suindicata, ove correttamente cita la Legge Regionale Piemonte 33/2004 in merito al limite volumetrico condonabile,
- vista la nota del Responsabile del servizio tecnico del Comune di Ferrere in data 09 giugno 2017 riportata in allegato;

A seguito dell'analisi e studio del caso specifico espone quanto segue:

- l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ad oggi, considerate le attuali destinazioni d'uso, in particolare del piano sottotetto adibito completamente ad uso abitativo pur senza i necessari titoli autorizzativi, comporta una volumetria sanabile nel suo complesso di poco inferiore ai 750 metri cubi fissati dalla normativa nazionale inerente il condono edilizio (Legge 326 del 24/11/2003);
- la Regione Piemonte ha però con Legge Regionale n.33 del 10/11/2004 fissato limiti più restrittivi, in particolare il comma 1 dell'art.3 riporta: *“La sanatoria degli abusi edilizi di cui all'art.1 comma 1, si applica alle nuove costruzioni con la riduzione dei limiti volumetrici massimi a 600 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 2.400 metri cubi.”*;
- considerato pertanto tale nuovo limite volumetrico di 600 metri cubi per l'ammissibilità alla sanatoria edilizia come fissato dalla Legge regionale e, viste le norme di attuazione del Comune di Ferrere circa la volumetria edificata (p.to a dell'art. 11.3 riportato in allegato) ove vengono esclusi dal computo dei volumi i locali sottotetto qualora non resi abitabili nel rispetto delle norme igienico-edilizie e sul risparmio energetico in vigore,
- visto anche l'interessante studio dell'Avv. Benedetto Graziosi (in Rivista

Giuridica dell'Edilizia, 2005, II, p. 89-96; riportato in allegato) ove motiva la possibilità di riduzione dei limiti quantitativi ai fini dell'ammissibilità al condono edilizio con demolizione della porzione eccedente;

- osservato che nello specifico non si rende necessaria la demolizione dell'eccedente poiché le norme tecniche del comune escludono a priori dal conteggio volumetrico gli ambienti sottotetto qualora non conformi alle norme igienico-edilizie,

lo scrivente ritiene,

al fine di rientrare nel limite quantitativo di 600 metri, di escludere dal conteggio volumetrico alcuni ambienti al piano sottotetto ora utilizzati abusivamente quali camere d'abitazione ma non nel rispetto delle norme igienico-edilizie e sul risparmio energetico in vigore ed inoltre in difformità dal titolo abilitativo rilasciato; tali ambienti potranno pertanto essere utilizzati unicamente come locali di sgombero in osservanza alla concessione edilizia rilasciata; conseguentemente in tali ambienti dovranno essere rimossi tutti gli arredi ora presenti e funzionali all'uso abitativo.

Tale riduzione volumetrica comporta conseguentemente una rideterminazione della stima dell'immobile come nel seguito specificato.

#### QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE NECESSARIE

Per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, oltre alla presentazione della documentazione prescritta entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, è necessario provvedere al pagamento di talune somme di denaro a titolo di oblazione e di anticipazione degli oneri concessori. Per la quantificazione di tali somme di denaro, occorre far riferimento alla tipologia dell'abuso commesso ed alla consistenza dell'intervento abusivo.

Nel caso in esame si tratta di immobile residenziale e **tipologia dell'abuso 1**,

cioè: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, cui corrisponde un'oblazione di 100,00 €/mq da moltiplicare per la superficie complessiva.

La **superficie complessiva** è data dalla somma della superficie utile (superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) e del 60% della superficie non residenziale (cantine, soffitte, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi).

Nel caso in esame (riducendo la volumetria condonabile ripristinando la destinazione d'uso a "locali di sgombero" di alcuni ambienti al piano sottotetto come visibile nell'allegata planimetria) la superficie utile è di 160,70 mq, mentre la superficie non residenziale è di 535,36 mq, pertanto, la superficie complessiva (calcolata secondo la formula  $Sc = Su + 60\%Snr$ ) è pari a 481,92 mq;

pertanto l'**oblazione** ammonta a  $481,92 \times 100,00 = \mathbf{€ 48.192,00}$

L'**anticipazione degli oneri concessori**, dovrà essere quantificata come previsto dall'art.5 della L.R. n.33/2004: "gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati applicando le tabelle comunali in vigore al 31 marzo 2003 e sono incrementati del 30 per cento per opere abusive relative a nuove costruzioni riconducibili alle tipologie di illecito numeri 1 e 2 dell'allegato 1 al d.l. 269/2003 convertito dalla L. 326/2003"; le tabelle comunali in vigore al 31 marzo 2003 (allegate alla presente) prevedono per i fabbricati di abitazione edificati in "zona esterna" una quota di contributo pari a 3,61 €/mc per gli OO.UU. primaria e di 4,40 €/mc per gli OO.UU. secondaria, per un totale di 8,01 €/mc.

Nello specifico, considerato che la volumetria max condonabile è pari a 600 mc, gli oneri di urbanizzazione da versarsi ai fini del condono edilizio ammontano a:

$600 \times 8,01 = \mathbf{€ 4806,00 + 30\% = € 6.247,80.}$

**Nota:** unitamente alla presentazione della pratica in sanatoria di cui sopra **occorrerà presentare un progetto edilizio che preveda il completo interramento del piano garage e cantina, che ad oggi si presenta seminterrato, il ripristino della destinazione d’uso a “locale di sgombero” di parte del piano sottotetto e la demolizione del piccolo fabbricato accessorio posto sull’area di pertinenza, al fine di riportare la costruzione sostanzialmente alle condizioni di cui alle Concessioni Edilizie rilasciate, e di evitare il superamento del limite dei 600 mc previsti dalla normativa regionale sul condono edilizio.**

Oltre agli oneri come sopra determinati, occorrerà tenere in conto i seguenti ulteriori costi che vengono così stimati:

- lavori di interramento del piano cantina ed autorimessa, con posa di bocche di lupo, realizzazione di muri di contenimento in prossimità dell’ingresso carraio, e demolizione con sgombero macerie del fabbricato accessorio ..... **€ 25.000,00** oltre iva di legge
- lavori di sgombero arredi di parte degli ambienti al piano sottotetto necessari per il ripristino della destinazione d’uso a “locali di sgombero” ..... **€ 1.000,00** oltre iva di legge
- onorario del tecnico incaricato alla redazione delle necessarie pratiche edilizie di sanatoria e regolarizzazione ..... **€ 5.000,00** oltre iva e c.p.

Applicando lo stesso criterio già adottato nella perizia depositata, si ottiene la seguente **superficie commerciale**:

-	porzione abitativa:	202,53 mq
-	sgombero al piano sottotetto: $86,92 \times 0,33 =$	28,68 mq
-	autorimessa e sgombero: $266 \times 0,33 =$	87,78 mq
-	porticato coperto al piano terreno: $177 \times 0,30 =$	53,10 mq
-	terrazzini scoperti al P1: $26,97 \times 0,25 =$	6,74 mq
-	cortile / giardino: $4500 \times 0,02 =$	90,00 mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a: **468,83 mq**

#### VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

$$V_A = S \times V_{UM} \times K_1$$

$V_A$  = valore attuale

$S$  = superficie commerciale

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

$$V_A = 468,83 \times 1.400,00 \times 0,70^{(1)} = \text{€ } 459.453,40$$

<sup>(1)</sup> edificio con età 21-40 anni, qualità signorile, stato mediocre;

Dalla valutazione come sopra determinata occorre detrarre la spesa necessaria per la sanatoria edilizia (euro 54.439,80 derivante dalla somma dell'oblazione e degli oneri concessori), la spesa necessaria per le opere accessorie (€ 31.000,00 per i lavori di interrimento completo del piano interrato e demolizione del fabbricato accessorio, sgombero arredi e spese tecniche) e tenere in conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (euro 45.945,34 pari al 10% del valore calcolato);

detraendo pertanto tali somme, la valutazione definitiva diviene di € 328.068,26 che viene arrotondata in **€ 328.000,00 (euro trecentoventottomila/00)**.

Rimane valida la perizia già depositata nelle parti non modificate dalla presente, ovviamente con riduzione della superficie utile abitativa (circa 153 m<sup>2</sup>) nel rispetto del limite volumetrico sanabile pari a 600 mc.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si rendessero necessarie.

Asti, li 13 giugno 2017

Ing. Massimo Torchio  
(firmato digitalmente)



**ALLEGATI:**

1. Nota del Responsabile del servizio tecnico del Comune di Ferrere 09/06/2017;
2. Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione e tabella degli oneri di urbanizzazione del Comune di Ferrere;
3. Studio dell'Avv. Benedetto Graziosi (in Rivista Giuridica dell'Edilizia, 2005, II, p. 89-96);
4. Elaborato grafico riportante la volumetria condonabile con l'individuazione degli ambienti ove occorrerà ripristinare la destinazione d'uso a "locale di sgombero".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it