

TRIBUNALE DI BIELLA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE del 18/12/2024 dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlomagno Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

In risposta al quesito posto dall'Ilmo G.E. in seguito ad osservazioni del creditore procedente relativamente agli oneri di regolarizzazione edilizia ed in riferimento a quanto indicato nella mia relazione originaria del 18/12/2024, preciso che l'importo stimato per gli oneri è stato fatto in via prudenziale e tiene conto:

- opere edili per ricondurre il fabbricatola alla conformità con i provvedimenti amministrativi rilasciati, in particolare a quanto previsto nella concessione edilizia n. 2146 del 22/08/1988, ove era autorizzata la copertura del terrazzo da eseguirsi con sistema di tipo tradizionale in avente orditura in legno e manto di tegole di cotto tipo coppi, mentre nello stato dei luoghi verificato è stata realizzata con semplice struttura metallica sulla quale è appoggiata copertura in materiale plastico;
- oneri per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione amministrativa per opere eseguite in assenza di provvedimenti amministrativi.

Per le ragioni sopra espresse più avanti preciso i costi della soluzione prudenziale fatta nella relazione originaria (PRIMA SOLUZIONE).

Nel contempo, a fronte del quesito posto, derivante da osservazioni fatte dal creditore procedente, dopo più attenta analisi del caso, valutato l'esiguo valore della consistenza, per ragioni di economia procedurale e per aderire alla richiesta fatta in subordine dal creditore medesimo, segnalo che la conformità al titolo edilizio rilasciato potrebbe anche essere raggiunta eliminando la struttura non conforme ed in tal caso sarebbero opere in diminuzione non costituenti abuso.





Per economia e valutate le richieste fatte dal creditore precedente, propongo soluzione alternativa che prevede la sola rimozione della copertura non conforme agli strumenti urbanistici, al fine di contenere i costi (SECONDA SOLUZIONE).

In generale segnalo che, per quanto possibile trattandosi di opere difficilmente quantificabili, i costi sono stati calcolati per ogni categoria di lavoro con prezzi praticati in zona e verificati nella loro congruità con il prezzario regionale relativo alle opere pubbliche edito nel 2024.

**PRIMA SOLUZIONE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA
della relazione originaria del 18/12/2024**

Comprendente la rimozione della struttura e manto di copertura eseguita in difformità alla C.E. 2146 del 22/08/1988 e successiva ricostruzione della copertura in conformità al provvedimento rilasciato

- Nolo di ponteggio tubolare esterno a telai prefabbricati compreso trasporto, montaggio, smontaggio nonché ogni dispositivo necessario per la conformità alle norme di sicurezza vigenti, comprensivo della documentazione per l'uso (Pi.M.U.S.) e della progettazione della struttura prevista dalle norme, escluso i piani di lavoro e sottopiani da compensare a parte (la misurazione viene effettuata in proiezione verticale).	$m(7 \times h 6,00) = m^2 42,00 \times \text{€}/m^2 20,00$	euro	840,00
- Rimozione di struttura metallica di sostegno copertura e relativo manto in lastre di materiale plastico, smontaggio e conferimento in discarica, Onorario a corpo		euro	250,00
- Assistenze murarie per la formazione di nuova copertura comprendenti la esecuzione di "tasche" a mezzo di demolizione controllata per annengamento puntoni di sostegno della nuova copertura e formazione di pilastro in angolo del terrazzo per sostegno nuova copertura, compreso il successivo ripristino e reintonacatura Onorario a corpo		euro	500,00
- Nuova copertura comprendente fornitura e posa grossa orditura e di piccola e media orditura di legname di abete per tetto a coppi alla piemontese, costituita da correnti 8x10 cm interassi 65 cm, listelli sezione 5x7 cm interassi 18 cm, servizio materiali eseguito con l'ausilio di mezzi di sollevamento e fornitura e posa in opera di manto di copertura con coppi alla piemontese. Servizio materiali eseguito con l'ausilio di mezzi di sollevamento $m(2,80 \text{ med} \times 3,50) = m^2 9,80 \times \text{€}/m^2 180,00$		euro	1.764,00
- Fornitura e posa di opere di lattoneria in lamiera di rame, sviluppo 33 cm comprendenti faldale contromuro, scossalina laterale, canale di gronda e pluviale di discesa $m(4 + 3,50 + 4 + 6,00) = m 17,50 \times \text{€}/m 50,00$		euro	875,00
- per imprevisti e opere non facilmente computabili Onorario a corpo		euro	271,00
SOMMANO PER OPERE DI REGOLARIZZAZIONE		euro	4.500,00

SECONDA SOLUZIONE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA
ipotesi per contenere I costi di regolarizzazione

Comprendete la sola rimozione della struttura e manto di copertura In matriale plastico eseguita in difformità alla C.E. 2146 del 22/08/1988, non conforme alle regole del titolo abilitativo.

- Nolo di autocarro dotato di braccio idraulico per il sollevamento di un cestello porta operatore rispondente alle norme ISPEL a uno o due posti,			
	Per un giorno	euro	180,00
- Rimozione di struttura metallica di sostegno copertura e relativo manto in lastre di materiale plastico, smontaggio e conferimento in discarica, eseguita con operatore cestello e operaio qualificato di supporto			
	Onerario a corpo	euro	<u>320,00</u>
SOMMANO PER OPERE DI SOLA RIMOZIONE COPERTURA		euro	500,00

COSTI DI REGGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA
VALIDA PER ENTRAMBE LE SOLUZIONI

- pratica di sanatoria comprendete il rilievo dell'immobile, la sua restituzione e la presentazione di pratica in sanatoria (CILA o SCIA) comprensiva di elaborati grafici attestanti le opere eseguite in assenza di provvedimenti amministrativi, compilazione istanze, presentazione, ecc..., successiva pratica di riaccastamento dell'immobile in conformità alla pratica di sanatoria, comprese spese, diritti ecc...			
	onorario a discrezione	euro	1.400,00
- sanzioni amministrative, diritti di segreteria , ecc...			
	a corpo	euro	<u>1.100,00</u>
SOMMANO PER REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA		euro	2.500,00

RIEPILOGO ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

PRIMA SOLUZIONE, prudentiale adottata nella relazione originaria del 18/12/2024

comprendete demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e successiva ricostruzione in conformità al titolo medesimo oltre a pratica di regolarizzazione amministrativa

- per opere edili di demolizione e ricostruzione	euro	4.500,00
- per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione	euro	<u>2.500,00</u>
SOMMANO	euro	7.000,00

SECONDA SOLUZIONE alternativa per contenimento dei costi di regolarizzazione

comprendete la sola demolizione delle opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo non compatibili dalle norme urbanistiche

- per opere edili di demolizione	euro	500,00
- per prestazioni e sanzioni di regolarizzazione	euro	<u>2.500,00</u>
SOMMANO	euro	3.000,00



A fronte di quanto sopra di seguito rinnova la stima eseguita con le deduzioni previste per ognuna delle due soluzioni come sopra precisate

STIMA - PRIMA SOLUZIONE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49	58,80 mq	350,00 €/mq	€ 20.580,00	100,00%	€ 20.580,00
Valore di stima:					€ 20.580,00

Valore di stima: € 20.580,00
dedurre deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 13.580,00

STIMA - SECONDA SOLUZIONE DI REGOLARIZZAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49	58,80 mq	350,00 €/mq	€ 20.580,00	100,00%	€ 20.580,00
Valore di stima:					€ 20.580,00

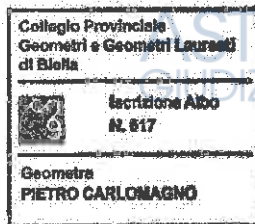
Valore di stima: € 20.580,00
a dedurre deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 17.580,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 03/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlomagno Pietro

[Handwritten signature of Pietro Carlomagno]

