



RELAZIONE DI RICHIAMO CTU

DEL 14/02/2018



UFFICIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Giudice: Dott.ssa Daniela ANGELOZZI



OGGETTO: Procedura Esecuzione Immobiliare

R.G.E.: N°89/2016 promossa da '

contro



Geom. Francesco Fortezza

Perite tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone



Il sottoscritto CTU Geom. Fortezza Francesco incaricato con ordinanza del 30 Maggio 2017 per la procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Tribunale di Caltagirone al numero 89/2016, è stato richiamato dalla SV il 14/02/2018 per potere specificare sui costi necessari al frazionamento finalizzato a rendere autonomi i tre lotti individuati (così da poter essere venduti separatamente).

A seguito di quanto sopra richiesto, mi sono attivato nel confrontarmi ulteriormente con i tecnici del Comune di Ramacca sezione Edilizia, effettuando tre incontri, di cui uno per verificare nel dettaglio la Concessione Edilizia n.680 del 25/07/1987 rilasciata al Sig.

confrontandola con il regolamento edilizio e le norme tecniche di attuazione, un altro per verificare la presenza o meno di una variante in corso d'opera visto anche quanto dichiarato verbalmente dal Sig.

pur rilevando comunque l'assenza, ed in fine un terzo per calcolare gli oneri di oblazione, concessori e interessi vari a seguito del maggior volume realizzato in

difformità del titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Ramacca sopra indicato.

Faccio rilevare che il credito per cui tale procedura è iniziata è del 20/05/2003 (vedasi mutuo fondiario Reg. Part. 2681 e Reg. Gen. 19601 allegato alla perizia del 10 Febbraio 2018) antecedente l'ultima normativa che si è occupata del condono edilizio, decreto legge n. 269/2003, entrato in vigore il 02/10/2003, convertito in legge n. 326/2003, all'art.32, venticinquesimo comma.

Ufficio del Tribunale di Caltagirone
Proc. Esec. Imm. n° 89/2016
Promossa da
Relazione di C.T. U.

contro

A seguito di ciò, ho calcolato l'ampliamento di metri cubi realizzati in più rispetto a quelli indicati nella relazione del direttore dei lavori Architetto Pittari Calogero di Mc 965,56 e autorizzati, come meglio di seguito descritti;

piano terra (Mq 110,00x H 3,65)+(Mq 36,00xH 4,25) = Mc 554,50

piano primo Mq 146,50 x H 3,30 = Mc 483,45

piano sottotetto (Mq 20,60 x H 2,90)+(Mq 66,00 x Hmedia 2,30) = Mc 211,54

Metri cubi totali 1.249,49

Pertanto detraendo si ottiene $1.249,49 - 965,56 = \text{Mc } 283,93$ (in eccesso)

Si fa presente che oltre ad un'ampliamento della vulometria della costruzione originaria, come già ampliamento descritto nella perizia depositata, si ribadisce che sono stati realizzati i due balconi su Via Nino Martoglio in difformità allo stesso progetto, pertanto anche su di essi verranno applicati le misure di oblazione e oneri concessori.

Come detto in precedenza, con la collaborazione dei tecnici del Comune, ho potuto calcolare sommariamente gli oneri di oblazione che ammontano a circa € 11.180,00 comprensivi di interessi calcolati ad oggi, mentre gli oneri concessori sempre comprensivi di interessi sono € 4.400,00, inoltre sulla difformità dei due balconi di Via Nino Martoglio, non essendo valutabili in termini di superficie, si è applicato l'oblazione a forfait dell'importo di $€ 516,00 \times 2 = € 1.032,00$, così ottenendo l'importo complessivo é di **€ 16.612,00 oltre diritti e marche.**

Puntualizzo, che solo successivamente la richiesta di domanda di definizione degli illeciti e il pagamento del sopra citato importo inoltrato al Comune di Ramacca, si può procedere all'accatastamento di variazione e frazionamento, pertanto ribadisco quanto indicato a pagina 42 della relazione depositata, che il costo di detta operazione è di circa **€ 600,00 oltre versamenti, tasse e IVA per legge.**

Inoltre con la domanda in sanatoria bisogna presentare il progetto dello stato attuale dell'immobile redatto da un tecnico abilitato, anch'esso indicato a pagina 43 della relazione, dell'importo di circa **€ 800,00 oltre IVA per legge, diritti di segreteria e marche.**

In fine a corredo della sanatoria, presentata e per ricevere la concessione edilizia, bisogna depositare una perizia giurata redatta sempre da un tecnico abilitato del costo presumibile di circa **€ 1.000,00 oltre IVA per legge**, presentare il Certificato d'Idoneità Statica (CIS) redatto da un tecnico laureato Ingegnere, Architetto etc. della spesa presumibile di **€ 1.000,00 oltre IVA e tasse per legge**, e trascrivere la concessione edilizia in sanatoria presso la conservatoria dei Registri di Catania con una spesa di circa **€ 400,00**.

In fine faccio presente che ad oggi non si posso prevedere, ribadisco nel caso che necessitino, le opere di adeguamento, alle norme antisismiche che solo successivamente potranno essere valutate e quantificate, l'adeguamento alle norme sull'impianto elettrico, idrico e fognario per poter richiedere il certificato di abitabilità e agibilità già puntualizzato in relazione depositata e tutto quanto altro non contemplato nella presente relazione.

