

Oggetto: Integrazione CTU

Il G.E. dispone l'integrazione della perizia sulla base dei quesiti in atti e di quanto disposto all'udienza del 05/07/2018; rinvia per la valutazione ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'udienza di giorno 11/04/2019 h. 10,30. Con termine per il deposito fino a trenta giorni prima.

In particolar modo, per l'impossibilità di recuperare la licenza edilizia, si chiede di valutare il bene come se fosse integralmente abusivo ma sanabile.

*Si presente quanto segue*

Dalla CTU già depositata in atti, si ricorda che:

- La Commissione Edilizia del Comune di Buccheri il **10 aprile 1975** esamina il progetto per la modifica e la costruzione di una casa per civile abitazione in via Vittorio Emanuele di cui si evince parere positivo;
- Trattasi di licenza edilizia **n.24/75** rilasciata a nome di **Terzo Francesco** e **La Rosa Salvatrice**;

Da una nuova verifica degli atti catastali si evince:

- Accatastamento del piano terra e interrato in data **29/12/1939**;
- Aggiornamento catastale per variazione planimetrica, fusione e sopraelevazione in data **12/09/1987**, del piano primo.

Detto ciò, significa che il piano terra e il piano interrato sono stati realizzati ante 1967, quindi conformi allo strumento urbanistico/edilizio poiché non vi era l'obbligo della licenza edilizia; il piano primo è stato realizzato post 1967 (Legge 765/67 "Ponte") con licenza edilizia del 1975 e con denuncia di variazione catastale del 1987.

Secondo l'art. 10 Legge 6 agosto 1967, n.765, l'inizio della costruzione deve avvenire, a pena di decadenza, nel termine di un anno dal rilascio della licenza edilizia. Secondo l'art. 4 L. 28 gennaio 1977, n.10, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno e quello per la fine a tre anni.



Tra la licenza edilizia del 1975 e la denuncia di variazione catastale del 1987 sono trascorsi dodici anni. Quindi la licenza edilizia n. 24/75 rilasciata dal Comune di Buccheri per la modifica e la costruzione di una casa per civile abitazione in via Vittorio Emanuele è decaduta per scadenza dei termini (maggiore di tre anni), perché l'ultimazione dei lavori è avvenuta nel 1987 come dichiarava la ditta attraverso variazione catastale del piano primo presentata nel 1987.

In seguito a questo, si può affermare che la sopraelevazione del piano primo realizzato nel 1987 in pieno centro storico non è sanabile, quindi soggetto a demolizione.

Pertanto, si procede alla **stima dei costi di demolizione** del piano primo, da decurtare al valore di stima:

| <b>Numero e codice</b>             | <b>Descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quantità</b> | <b>Prezzo (€)</b> | <b>Totale (€)</b> |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>1</b><br><b>1.2.4.1</b><br>(C)  | Trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, o su aree preventivamente acquisite dal Comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. per materie provenienti dagli scavi o dalle demolizioni di cui alle voci: 1.1.1. – 1.1.2 – 1.1.3 – 1.1.5 – 1.1.8 – 1.3.4, eseguiti in ambito extraurbano. - Per ogni m³ di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni chilometro: |                 |                   |                   |
|                                    | <b>Sommano ( )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>94</b>       | <b>0,54</b>       | <b>50,76</b>      |
| <b>3</b><br><b>21.1.5.2</b><br>(C) | Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. eseguito a mano o con utensile elettromeccanico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                   |                   |
|                                    | <b>Sommano (al m³)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>94</b>       | <b>472,60</b>     | <b>44.424,40</b>  |
|                                    | <b>Totale Computo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |                   | <b>44.475,16</b>  |



- Valore di stima ricalcolato dell'immobile in Buccheri alla via Vittorio Emanuele n.67:

$$(112.000 \text{ €} - 44.475,16 \text{ €}) = \mathbf{67.525 \text{ €}}$$

Si allega:

- Visura storica immobile;
- Planimetrie catastali.

IL CTU

Spadaro Ing. Stefano

