

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Esecuzioni Immobiliari



*Relazione di Replica alle Osservazioni del Legale sulla
Consulenza Tecnica d'Ufficio*



Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 20/2018

Giudice Esecutore dott.ssa Daniela Angelozzi

Creditore: Credito Valtellinese Spa



Esecutati: 

CTU: dott. arch. Andrea Capuana



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



SEZIONE ESECUZIONI
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 20/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniela Angelozzi
Creditore: Credito Valtellinese Spa --- Esecutato: ██████████

**RELAZIONE DI REPLICA ALLE OSSERVAZIONI DEL LEGALE DI
PARTE CREDITRICE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 15/10/2018 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 20/2018 R.G., espone quanto segue

PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver svolto tutte le operazioni peritali e ritenute esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze e trasmetteva, in data 24/09/2019, tramite servizio PCT, la propria Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo ai questi posti.

In data 22/10/2019 il Legale di Parte Creditrice inviava le proprie note e osservazioni alla perizia di stima, su cui :

1. relativamente alla risposta data al quesito n° 4 del mandato, eccepiva che era stato omesso, per ciascun immobile, il costo per la regolarizzazione urbanistica, catastale ed energetica, nè erano stati detratti i costi di cui sopra dal valore finale degli immobili.
2. inoltre definisce non corretta l'affermazione del Ctu dove si ritiene che solo tre immobili possono essere venduti, mentre gli altri possono essere messi in vendita solo dopo aver risolto la conformità urbanistica.

Per tale proposito il sottoscritto, esaminati le richieste, formula le seguenti repliche alle osservazioni sulla base della seguente articolazione:

Risposta osservazione n° 1): Relativamente alla risposta al quesito n. 4 del mandato



Il valore degli immobili, a detrarre le spese per la regolarizzazione, è di:

1A)1 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. A/3 p.t. via Ragusa 30 € 22.455,00
1A)2 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. C/2 p.t. via Ragusa 27 € 19.216,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- APE € 250,00x2= € 500,00
 - Frazionamento e aggiornamento al catasto= € 1.000,00
 - Lavori edili per ripristino a progetto autorizzato € 3.000,00
- a detrarre € 4.500,00

Valore residuo € 37.171,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2A) Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°, via Ragusa, € 8.614,00
Per 1/4 di proprietà € 2.153,50

- Sanatoria locale tecnico e sgombero ai sensi dell'art. 46 L. 380/01 e art. 14 L.R. 16/2016 con spese burocratiche, tecniche e oneri di sanatoria € 1.200,00
 - Regolarizzazione strutturale presso Genio Civile € 1.500,00
 - aggiornamento catastale € 500,00
- a detrarre € 3.200,00

Per 1/4 di proprietà € 800

Valore residuo € 5.414,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Per 1/4 di proprietà € 1.353,50

• **3B)** Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ.C/2 p. t. € 20.914,00
Valore dopo il ripristino urbanistico € 11.918,00

- APE € 250,00
 - Demolizione ampliamento abusivo € 3000,00
 - Ripristino edilizio € 1800,00
- a detrarre € 5.050,00

- € 11.918,00

Valore residuo € 6.868,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4B)* Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 p. t. mq 149 c/da Montagna. *€ 62.044,00
valore diverso dopo la regolarizzazione urbanistica *€ 17.006,00

5B)* Fl. 20 part. 360 sub 7 cat A/10 p. t. vani 1,5 c/da Montagna. *€ 24.117,00
valore diverso dopo la regolarizzazione urbanistica *€ 113.610,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Totale dopo la regolarizzazione urbanistica *€ 130.616,00



- APE € 250,00
 - competenze tecniche sanatoria 1.500,00
 - oneri di sanatoria € 5.654,12
 - aggiornamento catastale € 500,00
 - diritti di segreteria, marche da bollo, costi burocratici € 250,00
- a detrarre € 8154,12

Valore residuo dopo la regolarizzazione € 122.461,88

6B) Fl. 20 part. 360 sub 4 cat A/7 p. 1° vani 7,5 c/da Montagna. € 136.915,00

- APE € 250,00
 - Scia per regolarizzazione planimetrica € 1.000,00
 - aggiornamento catastale € 500,00
 - diritti di segreteria, marche da bollo, costi burocratici € 250,00
- a detrarre € 2.000,00

Valore residuo € 134.915,00

7B) Fl. 20 part. 360 sub 5 cat A/7 p. 2° vani 8,5 c/da Montagna. € 153.399,00

- APE € 250,00
- a detrarre € 250,00

Valore residuo € 153.149,00

8C) Fl. 20 Part. 1028 sub 1, categ. C/6 p. seminter. c/da Montagna € 39.769,00

9C) Fl. 20 Part. 1028 sub 2 cat A/7 p. t. vani 6,5 c/da Montagna € 101.784,00

Totale dopo la regolarizzazione urbanistica € 141.553,00

- APE € 250,00x2= € 500,00
 - competenze tecniche sanatoria € 1.500,00
 - Regolarizzazione strutturale € 2.000,00
 - diritti di segreteria, marche da bollo, costi burocratici € 250,00
 - Oblazione condono interessi ai sensi della L. 724/94 € 9.397,37
 - Oneri di urbanizzazione € 1.951,26
 - Costo di costruzione € 1.579,48
 - Interessi legali su totale € 12.848,11 (oblaz., oner. urb., cost costr.) dal 1994 a oggi su totale di € 12.848,11 € 9.133,77
- a detrarre € 26.261,88

Valore residuo € 115.1291,00

10) Fl. 20 Part. 1029, area edificabile zona "C3" mq 700 € 28.758,00

- Demolizione € 3000,00



- Ripristino € 800,00
- aggiornamento catastale € 500,00

a detrarre € 4.300,00

Valore residuo € 24.458,00

- 11) Fl. 20 part. 358, Qual Seminativo Arborato. Stada **non valutabile**
- 12) Fl. 27 part. 306 mq 4192x€9,75, lotto su zona attivit produttive **€ 40.872,00**
- 13) Fl. 27 Part. 589 mq 301x€9,75 , lotto su zona attività produttive **€ 2.791,75**

Risposta osservazione n° 2): l'affermazione del sottoscritto CTU, che alcuni degli immobili della procedura esecutiva in oggetto non possono essere messi in vendita solo dopo aver risolto la conformità urbanistica, si riferiva alla normale procedura della compravendita di immobili senza permesso di costruire, tra un venditore ed un acquirente (art. 46, comma 1 del DPR 380/2001). Nel Nostro caso, poichè sono immobili venduti all'asta, manca una delle parti cioè il venditore. Quindi il divieto di vendita in questo caso, nelle vendite esecutive immobiliari con abusi edilizi, decade. Tutto ciò fa riferimento all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ed all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85. Anche l'ultima Legge che si è occupata di condono edilizio (L.326/2003) ha anch'essa disposto sulla possibilità di sanare abusi realizzati su immobili acquistati all'asta.

In caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario deve presentare **domanda di sanatoria** entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento. Qualora invece l'abuso **non sia sanabile**, l'immobile può comunque essere ceduto all'asta. L'immobile viene così trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'**aggiudicatario è tenuto a ripristinare** lo stato dei luoghi. Quindi il sottoscritto Ctu dichiara che tutti gli immobili della procedura esecutiva possono essere ceduti all'asta in forza delle sopracitate norme.

Con la presente relazione di replica alle osservazioni del Legale di Parte Creditrice, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto a quanto richiesto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 21/11/2019

Il CTU

(Arch. Andrea Capuana)

