

TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO:

RISPOSTE AI CHIARIMENTI RICHIESTI NEL VERBALE DELL'UDIENZA
DEL 20/02/2012 COME RIPETUTI ALL'UDIENZA DEL 18/03/2013.
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 162/2010

PARTI: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A

DEBITORE

GIUDICE: ARATARI FRANCESCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ISOLA DEL LIRI, 23 Febbraio 2015

IL C.T.U.

Geom. Gaetano DI SOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CASSINOASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: RISPOSTE AI CHIARIMENTI RICHIESTI NEL VERBALE DELL'UDIENZA DEL 20/02/2012 COME RIPETUTI ALL'UDIENZA DEL 18/03/2013. PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°162/2010

PARTI: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: ARATARI FRANCESCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. GAETANO DI SOTTO da Santopadre, nominato C.T.U. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cassino con provvedimento del 20/10/2014 emesso nella Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.** rappresentata e difesa dall' Avv.to Giuseppe Felice c/o [REDACTED] il giorno 01/12/2014 ha prestato giuramento di rito.

Sono stati formulati al C.T.U. alcuni **chiarimenti rilevati nel Verbale dell'udienza del 20/02/2012** come ripetuti all'udienza del **18/03/2013** inerenti la perizia iniziale redatta da altro tecnico incaricato a nome del geom. Venturini Luigi S.A..

In particolare i chiarimenti richiesti sono **tre (3)** e sono indicati in primis nel Verbale dell'udienza del 20/02/2012 da cui si evince testualmente: *".....omississ.... successivamente, all'udienza del 20/02/2012, è presente per la procedente Unicredit Credit Management Bank S.p.A., in sostituzione dell'Avv.to Felici, l'Avv.to Tatiana Ricozzi la quale chiede che il C.T.U. venga chiamato a chiarimenti, in quanto nella perizia depositata in data 25/10/2011 il C.T.U. geom. Venturini non ha specificato gli ulteriori oneri della Sanatoria da versare, non ha detto se l'immobile è libero o occupato; inoltre manca la prova della provenienza relativa all'ultimo ventennio omississ..."*.

Il sottoscritto con propria nota del **19/12/2014** avente per oggetto: **"Richiesta di accesso agli atti"** depositata a mano e indirizzata al Comune di Isola del Liri - Servizio Unico per l'Edilizia - 8° Servizio (**ALL.1**), ha proceduto a formulare alcuni quesiti atti a determinare tutti gli oneri residui da versare al conguaglio e/o altre eventuali spese per la definizione della pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 Prot. n. 1031 del 30/06/1986.

Con altra nota del **19/12/2014** prot. n. 72065 avente per oggetto: **"Richiesta copia"** depositata a mano e indirizzata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Sora (FR) (**ALL.2**) ha provveduto a formulare la richiesta di eventuali contratti di locazione a nome del Sig. [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Isola del Liri in Via

Torrente e/o Magnene n. 5 distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Liri al **Foglio 17 mappale n. 197**.

Con ulteriore nota del **24/12/2014**, raccomandata A/R n. 145045022883, indirizzata al Sig. [REDACTED] in [REDACTED] - Isola del Liri (FR) e per conoscenza all'Avv.to Felici Giuseppe, (ALL.3) ha provveduto a formulare il quesito per sapere se l'immobile era libero o occupato da terze persone ed a che titolo e/o se è occupato dallo stesso debitore, ove sia occupato in base ad un contratto fornire copia dello stesso.

Espletate le suddette operazioni peritali, tenuto nel debito conto le ricerche effettuate nei pubblici uffici: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II.), il sottoscritto sottopone al Sig. Giudice della Esecuzione il risultato delle indagini con la presente

R E L A Z I O N E

QUESITO E CHIARIMENTO N°1)

..... il C.T.U. geom. Venturini non ha specificato gli ulteriori oneri della Sanatoria da versare

- Il fabbricato in muratura a duplice elevazione sito in Isola del Liri alla Via Magnene n. 5, come da documentazione in atti, risulta edificato senza alcun titolo abilitativo nell'anno 1981.

Per tale abuso risulta presentata, nel Comune di Isola del Liri, in data **30/06/1986 Prot. N. 1031 Domanda di Sanatoria** per opere ad uso residenziali rientranti nella Tipologia di Abuso 1° di cui alla tabella allegata alla **Legge 28/02/1985 n°47**. Detto immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 3984 Foglio 17 mappale n. 197 in data 03/12/1985 con la consistenza: **in corso di costruzione**.

Come da "**Verbale di accesso atti**" redatto presso il Comune di Isola del Liri (Sportello Unico per l'Edilizia) in data **22/01/2015 (ALL.4)**, relativamente ai punti 1) e 2), il Responsabile del Procedimento ha comunicato che gli eventuali importi per sanare il fabbricato, da un **calcolo presunto aggiornato alla data del 31 gennaio 2015** risultano essere:

- Conguaglio Oblazione	= € 4.090,19
- Conguaglio Oneri Concessori	= € 5.685,39
- Diritti di Segreteria per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria	= € 1.000,00

Somma € 10.775,58

In merito alla presenza di Pareri Sovra Comunali, come da "**Verbale di accesso atti**" (ALL.4) risulta quanto appresso:

- al punto 3) si evince testualmente che: "... omississ... presenza di pareri sovra comunali:

In merito a tale punto si riscontra che all'interno della pratica risulta un parere favorevole rilasciato dalla Regione Lazio - Assetto del Territorio e Tutela dell'Ambiente, ai sensi dell'Art. 32 della L. 47/85, determinazione 2712/5 del 06/12/1994 (ALL. 5), trasmessa con prot. 1542 del 06/12/1994, al MM.BB.AA. - Soprintendenza per il parere di competenza, la quale, con nota prot. 5869 del 08/03/1995 ha richiesto una documentazione integrativa. Di tale documenti si fornisce copia al CTU omississ .." (ALL. 6);

- al punto 4) si evince testualmente che: "... omississ... eventuale documentazione idonea per la definizione della pratica:

In merito a tale punto, ad oggi, necessita oltre il versamento delle somme di cui sopra, il Nulla Osta ai fini Paesaggistici rilasciati dagli enti competenti, ai sensi dell'Art. 32 delle L. 47/85, per la presenza del Vincolo Paesistico. Il Comune, comunque, si riserva di chiedere in ogni altro documentazione che riterrà necessario per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria..... omississ.....".

Non avendovi dato alcun riscontro alla richiesta della Soprintendenza datata 08/03/1995, **il procedimento autorizzativo ai fini ambientali non risulta concluso** e pertanto resta da ottenere ancora il **Parere della Conformità Paesaggistica Ambientale** ai sensi dell'Art. 32 Legge 47/85 in quanto l'immobile ricade in **Area Sottoposta al Vincolo Paesaggistico (ALL.7 e ALL.8)** di cui al D.Lgs.vo n. 42 del 22 gennaio 2004 e P.T.P.R. adottato con D.gr n. 556 del 25/07/2007 e s.m. e i.

Nel frattempo sono intervenute nuove disposizioni legislative e più specificatamente la Legge Regionale n. 59 del 19/12/1995 e la **Legge Regionale n. 8 del 22/06/2012 - subdelega ai Comuni** - per cui la relativa istanza di istruttoria è da effettuare al Comune di competenza ed in questo caso Isola del Liri (FR).

Per le problematiche relative al suddetto parere potrebbe comportare nel caso estremo un eventuale **parere non favorevole** da parte della **Soprintendenza** al quale il Comune deve necessariamente conformarsi ponendo **diniego** alla richiesta di **Concessione Edilizia in Sanatoria**.

Inoltre la legge del 23/12/1996 n.662, all'articolo 2 comma 46, ha specificato che per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, il pagamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 15 della L. 1497/39, con la conseguenza che a **tutte le opere condonate**, realizzate dopo la data di apposizione di tali vincoli, deve essere applicata tale indennità risarcitoria.

Per il perfezionamento della pratica, **inerente al parere di conformità paesaggistica ambientale** ai sensi dell'ex Art.32 Legge 47/85 è quantificata **una spesa per onorari professionali di circa € 3.000,00** (oltre gli oneri) per l'ottenimento del parere della Soprintendenza D.Lgs.vo n.42/2004, oltre a circa **€ 5.000,00** per l'eventuale quantificazione e corresponsione del **Danno Ambientale** (Legge 662/96).

RIEPILOGO PARZIALE

- Ulteriori oneri della sanatoria
da versare a conguaglio pari ad un totale di € 10.775,58
- Spese per onorari professionali per l'ottenimento
del parere per la conformità Paesaggistica
Ambientale ex Art. 32 Legge 47/85 oltre gli oneri ... € 3.000,00
- Eventuale corresponsione danno ambientale
(Legge 662/96) circa € 5.000,00

TOTALE GENERALE € 18.775,58

QUESITO E CHIARIMENTO N° 2)

..... il C.T.U. geom. Venturini non ha non ha detto se l'immobile è libero o occupato

- Per l'immobile sito in Isola del Liri alla Via Magnene n. 5 e distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 mappale n. 197 i locali non risultano occupati da terzi bensì **dallo stesso proprietario** [redacted] **insieme ai familiari**, come risultante dalla **nota datata 14/01/2015**, trasmessa allo scrivente per mezzo posta raccomandata A/R n. 14996585807-3. **(ALL.9)**

Altrettanto **negativa** è risultata la ricerca fatta presso **l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Sora (FR)** circa la presenza di eventuali contratti di locazione relativamente al suddetto immobile. **(ALL.2)**

QUESITO E CHIARIMENTO N° 3)

..... inoltre manca la prova della provenienza relativa all'ultimo ventennio

- Per l'immobile sito in Isola del Liri alla Via Magnene n. 5 e distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 17 mappale n. 197 **risulta completezza del titolo di provenienza anteriore al ventennio**. Il titolo è costituito dalla **Nota di Trascrizione**, in copia conforme all'originale, **già depositata agli atti** facente parte della documentazione ipocatastale, solo che nell'indice documenti è indicata come Trascrizione n. 7419 del 05/01/2011 anziché **Trascrizione n. 7419 del 22/05/1981 Reg. Part. 6423. (ALL.10)**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico conferitogli.

ISOLA DEL LIRI, 23 Febbraio 2015

IL C.T.U.

(geom. GAETANO DI SOTTO)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT