

████████████████████

TRIBUNALE DI RIETI – COMUNE DI POGGIO MIRTETO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N. GEN. REP. **279/2013**

Giudice delle Esecuzioni

D.ssa ██████████

Risposta al quesito posto all' udienza del 31.01.2023

Esperto alla stima

C.F.

P.I.

Studio

Telefono/fax

Email

Pec



1) PREMESSA

All' udienza del 31 gennaio 2023, il Giudice [REDACTED] o, " rilevato che appare necessario conferire all' esperto l'incarico di verificare eventuali criticità indicate dal debitore esecutato in data 13.09.2022 (e relativa perizia allegata) tenuto conto che già sono stati disposti degli aggiornamenti di perizia recenti (ultimo aggiornamento depositato in data 06.05.2022) e che è necessario procedere alla vendita del compendio" nominava lo scrivente tecnico per la risposta a quanto sopra riportato e rinviando all' udienza del 22 febbraio 2023 nelle more dell'accettazione dell' incarico, sottoscritto il 08.02.2023.

2) RISPOSTA AL QUESITO

Dal rapporto di valutazione redatto per la procedura, ultimo aggiornamento in data 04.05.2022 (deposito in atti del 06.05.2022), per gli immobili ubicati nel Comune di Poggio Mirteto e censiti all' Agenzia Entrate, Catasto Fabbricati al Fg. n. **10** p.lla **424 sub. 1** graffata p.lla **425** (Corpo **B** di perizia), Fg. n. **10** p.lle **424 subb. 2-3-4-5** (corpo **C** di perizia) e Fg. n. **10** p.lla **426** (corpo **D** di perizia), non risultano reperiti titoli autorizzativi edilizi (cfr. pag. 19 perizia, punto 7.pratiche edilizie - corpi B-C-D).

La mancanza di titoli e la costruzione degli immobili antecedentemente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della cd Legge Ponte n. 765/1967 che sanciva l'obbligo di titolo edilizio anche per la realizzazione di edifici fuori dai centri abitati) viene desunta dall' atto di cessione di azienda in favore dell' attuale debitore esecutato a rogito Notaio [REDACTED] di Roma rep. 16784/6114 del 27.05.2008, nel quale se ne dichiara appunto la costruzione prima dell' 1.9.67 e la loro condizione di non dover usufruire di condoni, oltre che dalla attestazione del Responsabile Settore Urbanistica comunale sulla inesistenza di titoli edilizi dal 27.05.2008 (giorno del rogito notarile).

Nella perizia tecnica redatta per conto del debitore esecutato datata 13.09.2022 (deposito in atti del 13.09.2022) sono stati individuati, con accesso agli atti espletato presso l'U.T. del Comune di Poggio Mirteto, n. 9 titoli/pratiche edilizie riguardanti gli immobili in narrativa, per lavori vari di nuova costruzione, ampliamento, manutenzione e di condono edilizio, dei quali solo uno antecedente all' 01.09.1967 ed in particolare:

- Nulla Osta del 31.12.1965 per ampliare una casa colonica e costruzione di stalle;
- Nulla Osta n. 31 del 17.06.1972 per costruire una stalla aperta a stabulazione libera;
- Concessione Edilizia n. 23 del 30.03.1979 per a lavori di ampliamento e sistemazione di un fabbricato rurale ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 66 del 10.07.1979 per opere di riattamento e completamento strutture produttive agricole;



- Concessione Edilizia n. 10 del 01.04.1986 per costruzioni su terreno Fg. 10 p.lla n. 53 (già p.lla n. 422 oggi p.lla 425);
- Domanda di sanatoria edilizia ex L. 28.02.1985 n. 47 per opere edilizie su terreni distinti al Fg. n. 10 p.lle nn. 52-53-54-55 (dalle quali derivano le attuali p.lle nn. 424 e 425);
- Concessione Edilizia n. 53 del 30.11.1987 per a lavori di costruzione di un capannone ad uso agricolo;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 3208 del 27.03.1991 per costruzione concimaia e altri lavori;
- Autorizzazione Edilizia n. 157 anno 1994 per ristrutturazione di una stalla.

Nel rapporto di valutazione depositato si assume quindi la regolarità edilizia degli immobili staggit Corpi B-C-D sopradescritti (cfr. pag. 20 perizia, punto 7.1 conformità edilizia – identificativo corpi B-C-D), a seguito della dichiarazione contenuta nell'atto notarile citato e dalla successiva certificazione comunale. Egualmente viene dichiarata la conformità catastale di tutti gli immobili (cfr. pagg. 12-13-14 perizia) evidentemente non essendosi riscontrate difformità tra quanto riportato nelle planimetrie di censimento e lo stato rilevato ai sopralluoghi.

A seguito delle assunte conformità non vengono espone, nella valutazione finale del compendio, detrazioni economiche derivanti da spese per regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali per i corpi B-C-D.

Stante la presenza di titoli edilizi pregressi si ritiene che le conformità debbano derivare dal confronto di tali titoli con lo stato reale dei luoghi e, al fine di valutare eventuali sanabilità nel caso di difformità, con le disposizioni dello strumento urbanistico attualmente vigente, che perimetra le aree ove sorgono gli edifici nella Zona Agricola, e dei piani sovracomunali. I luoghi sono infatti sottoposti a vicolo paesaggistico dal P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) e alle norme del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico).

Una particolare attenzione va posta sull'istanza di sanatoria edilizia ex L. 28.02.1985 n. 47 per opere edilizie abusive eseguite su terreni distinti al Fg. n. 10 p.lle nn. 52-53-54-55 , dalle quali derivano le attuali p.lle nn. 424 e 425 oggetto di procedura, che interessano una superficie di abuso particolarmente estesa e pari a mq. 1231,88. A parere occorrerebbe verificare la rispondenza tra la istanza e gli odierni beni staggit e se coincidenti inoltrare richiesta sulla possibilità di definizione del condono all' U.T. comunale, sia per verificarne la sua procedibilità che per quantificarne eventuali costi (oblazioni, oneri concessori, redazione atti tecnici e vari).

Parimenti andrebbe valutata, in caso di difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi reperiti, la necessità di richieste di sanatoria, ove inoltrabili, al fine di valutarne le spese (sanzioni, oneri concessori, redazione atti tecnici e vari).

La valutazione delle spese occorrenti alla definizione e/o sanatoria di eventuali difformità edilizie e, se del caso, dell'istanza di condono sarebbe necessaria la fine della informazione all' eventuale acquirente ed alla loro detrazione dal valore di stima finale.



Dato atto degli atti pubblici pregressi come riportati nell' elaborato peritale depositato e delle odierne normative di settore che consentirebbero comunque il trasferimento dei beni, si rimanda alla superiore valutazione del Giudice sulla necessità di espletare gli accertamenti sui titoli edilizi e sulla procedibilità del condono, al fine di individuarne l'occorrenza e i costi.

Il C.T.U.

