

TRIBUNALE di AVEZZANO



ESECUCIONI IMMOBILIARI

Estremi procedimento: **R.G.E. 30/2023 Es. Imm.**

GIUDICE: *Dott.ssa Greco Francesca*

creditore procedente: *-- omissis --*

debitore esecutato: *-- omissis --*

udienza *13 febbraio 2024*

RELAZIONE INTEGRATIVA

Ing. Ansini Umberto

Studio Tecnico Ing. Umberto Ansini

Avezzano (AQ), via N. Sauro 51 - Magliano dè M. (AQ), piazza San Luigi Orione 8

Tel 349.5713870 -- Pec umberto.ansini@ingpec.eu -- Mail umberto.ansini@libero.it



1. Introduzione

In occasione dell'udienza del 12/22/2023, il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Greco, ha ritenuto di dover chiedere chiarimenti all'esperto stimatore in merito ai seguenti punti:

- a) necessità di procedere ad una variazione catastale prima del trasferimento del bene, chiedendo di depositare apposito preventivo per procedere a tale incombente;
- b) lavori da effettuare per la sanatoria delle difformità e i relativi costi;
- c) esistenza di condizioni ostative all'ottenimento dell'agibilità o abitabilità dell'immobile.

disponendo un termine di 45 giorni per il deposito dei chiarimenti richiesti e fissando la nuova udienza al 13/02/2014.

2. Integrazione ed osservazioni

Il sottoscritto Ing. Umberto Ansini, esperto stimatore, precisa quanto segue.

Punto a)

Come esposto in perizia, si ritiene che le **cantine** ed il **ripostiglio** adiacente al garage (magazzini evidenziati in azzurro), debbano essere censiti autonomamente, poiché indipendenti tra loro e non comunicanti con altri ambienti, pertanto ognuno dovrebbe avere un proprio identificativo (sub).

Analogo discorso per l' **abitazione secondaria** (evidenziata in rosso) posta al piano primo, completamente autonoma.



Inoltre la porzione di manufatto adiacente alla casa principale, indicato come **“ripostiglio”** (evidenziato in verde), sul lato S., è in realtà un forno (un grosso *“barbecue”* in muratura), ovvero una costruzione per la quale si ritiene non obbligatoria la dichiarazione al catasto dei fabbricati.

Per procedere a tali incombenze, andrebbe aggiornato l'ingombro del fabbricato sulla mappa (catasto terreni) e successivamente adeguati i vari sub (catasto urbano) per cinque unità immobiliari (casa principale, casa secondaria, n. 3 magazzini) che, col garage (già indipendente), andrebbero a formare un totale di sei U.I. distinte.

La stima della spesa per i suddetti aggiornamenti è quantificabile in **2.500,00 €** tra oneri tecnici (2.100,00/2.150,00 €) e diritti catastali (350,00/400,00 €).

Punto b)

Riguardo la regolarità urbanistica, l'immobile non è conforme né ai grafici della concessione edilizia a sanatoria, né a quelli della DIA; infatti si rileva sia la presenza di n. 2 unità abitative (senza che sia avvenuta la "fusione" di cui alla DIA), sia la diversa distribuzione interna dei locali al piano primo, con individuazione di ulteriori due w.c., nonché la diversa ampiezza di alcune finestre.

Per regolarizzare gli aspetti difformi occorre procedere alla redazione di un progetto di SCIA in sanatoria nonché alla richiesta dell' Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, per l'ottenimento del parere della Soprintendenza BB.PP., in quanto l'area è sottoposta a tale vincolo.

La stima dei costi per le suddette regolarizzazioni è quantificabile in circa **4.200,00 €** tra oneri tecnici (2.400,00/2.500,00 €) e sanzione amministrativa, sanzione ambientale, diritti di segreteria (totale 1.700,00/1.800,00 € in applicazione dei minimi di legge, salvo conguagli).

Punto c)

Riguardo l'agibilità dell'immobile è opportuna una breve premessa.

Il sottoscritto, nella prima stesura della perizia, aveva riportato testualmente: *“Si specifica, infine, che agli atti del comune, non risultano richieste RECENTI di certificazione di agibilità o segnalazioni certificate per l'agibilità (a parte il certificato di abitabilità del 1999).”*

Ma in occasione dell'udienza del 12/12/2023, il debitore esecutato, sig. ----- omissis -----, ha fornito indicazioni (ed immagini) in tal senso, tanto che è stata richiesta una ricerca suppletiva all'ufficio preposto del Comune di Civita d'Antino, indagine da cui è scaturito il certificato n.04/2010 che si trasmette in allegato.

Ne segue che attualmente esiste un certificato di agibilità.

Però, a riguardo, mi preme osservare che le condizioni presenti nel 2010, dichiarate nel suddetto documento, sono parzialmente venute meno.

Infatti, come descritto in narrativa e come riportato in perizia, non esiste la conformità dei luoghi ai progetti approvati, non esiste la conformità catastale, sono venute meno le condizioni di “salubrità e prosciugatura dei muri” in alcuni ambienti e, più in generale, le condizioni di manutenzione non sono ottimali .

Infine, **evidenzio** di aver redatto una seconda versione della perizia, che sostituisce la precedente, con le correzioni derivanti dall'acquisizione dei nuovi atti, così da facilitare il compito del Custode in fase di pubblicazione.

Il Tecnico

