

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzione immobiliare n. 128/2015 r.g.e.



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



G.E. Dott.ssa Elena Saviano

CTU Arch. Claudia Bodesmo

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO

URBANISTICO - EDILIZIO DEL BENE PIGNORATO

INCARICO

Con decreto del 21/07/2021, il sottoscritto Arch. Claudia Bodesmo, con studio in Via Damiano Chiesa, 2A - 04022 - Fondi (LT), e-mail claudia.bodesmo@gmail.com, PEC claudia.bodesmo@archiworldpec.it, Tel. 320 2506420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Marco Giuliano Agozzino e in data 28/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO

Nel decreto di nomina il Giudice dell'Esecuzione sottoponeva il seguente quesito: “... *demanda, ad integrazione dell'elaborato di stima già in atti, l'accertamento dell'attuale stato urbanistico-edilizio del bene pignorato, tenuto conto delle istanze di sanatoria già presentate.*”.

ATTIVITA'

Allo scopo di reperire tutti i dati ed effettuare i rilievi necessari all'adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha effettuato le seguenti attività:



- ha presentato domanda di accesso agli atti all'Ufficio Condonò del comune di Latina per prendere visione ed estrarre copia della documentazione riguardante l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

- il giorno 30.09.2021 si è recato sul luogo di causa per constatare lo stato di fatto ed eseguire la ricognizione generale in situ, tramite rilievo metrico e rilievo fotografico, dell'unità immobiliare in via Genova n. 8, località Castelverde, comune di Latina, bene pignorato;

- il giorno 08.10.2021 si è recato all'Ufficio Condonò Edilizio del comune di Latina, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione in atti riguardante l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma in quella circostanza non è stata reperita alcuna documentazione. In quell'occasione, il sottoscritto CTU, ha assunto informazioni riguardo l'immobile pignorato che risulta ricadere catastalmente nel comune di Latina ma amministrativamente nel comune di Cisterna di Latina, come specificato anche nella nota del Dirigente Arch. Eleonora Daga del comune di Latina, Servizio Politiche di gestione e assetto del territorio U.O.C. Antiabusivismo e Condonò, indirizzata all'Arch. Stefano Sciacca (ex CTU della presente esecuzione), che si allega in copia. Pertanto l'ente competente ad istruire la pratica e a rilasciare la concessione edilizia in sanatoria è il comune di Cisterna di Latina. A seguito di questa informazione, il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare il comune di Cisterna di Latina e ha colloquiato con l'Arch. Pompili Marco, Istruttore Tecnico del Servizio SUEAP, edilizia privata/condonò edilizio, il quale ha confermato e comunicato la necessità

di avere in sede il fascicolo contenente la documentazione, a suo tempo inoltrata dall'esecutata (tre pratiche di sanatoria), per la valutazione della stessa;

- il giorno 07.02.2022 si è recato all'Ufficio Condoni Edilizio del comune di Latina, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione in atti riguardante l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, alla fine reperita;
- i giorni 12.10.2022 e 19.10.2022 si è recato all'Ufficio del Servizio SUEAP, edilizia privata / condono edilizio del comune di Cisterna di Latina, per conferire con l' Istruttore Tecnico, Arch. Marco Pompili, ed avere un riscontro informale sulla fattibilità delle pratiche di sanatoria in essere, esibendo personalmente la documentazione estratta dal sottoscritto CTU tramite l'accesso agli atti.

Il sottoscritto CTU, nel corso dei mesi, ha sollecitato numerose volte, a mezzo PEC e/o tramite chiamate telefoniche, il trasferimento della documentazione in questione dal comune di Latina al comune di Cisterna di Latina, senza mai avere avuto riscontro.

Il sottoscritto CTU evidenzia che al fine di concludere l'iter delle sanatorie sarà necessario effettuare materialmente il più volte citato trasferimento della documentazione in parola dal comune di Latina al comune di Cisterna di Latina.

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile pignorato, sito in Via Genova n. 8, località Castelveverde, catastalmente individuato nel comune di Latina al foglio 24 particelle 121 – 293 sub 1, risulta attualmente privo di titolo edilizio.

L'immobile ricade catastalmente nel comune di Latina ed amministrativamente, come sopra evidenziato, nel comune di Cisterna di Latina.

Il Piano Regolatore Generale del comune di Cisterna di Latina classifica la zona nella quale è inserito il bene pignorato come agricola.

Il sottoscritto CTU accerta che per l'immobile in questione sono state presentate tre domande di sanatoria, il cui procedimento non è ancora concluso.

Le domande di sanatoria sono di seguito specificate:

- domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 060332 del 31/12/1985 (Pratica n. 817), tesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per *“la sanatoria di casetta per civile abitazione”*, presentata al comune di Latina;
- domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94, prot. 14593 del 04/04/1995 (Pratica n. 1221), tesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le opere *“consistenti nell'ampliamento di casa esistente per l'allargamento di un balcone e garage prefabbricato eseguito nell'anno 1984”*, presentata al comune di Cisterna di Latina, archiviata dallo stesso comune e inoltrata all'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Latina con nota prot. 16652 del 19/04/2012;
- domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/03, prot. 30324 del 26/03/2004 (Pratica n. B/498), tesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per le opere di *“ampliamento casa per abitazione civile”*, presentata al comune di Latina.

Le tre domande di sanatoria sopra specificate si allegano in copia alla presente.

Sulla scorta della documentazione in atti, il sottoscritto ctu, a seguito di conferimento con l'Arch. Marco Pompili, Istruttore Tecnico del Servizio SUEAP, edilizia privata/condono edilizio del comune di Cisterna di Latina, ha dedotto le somme approssimative da versare al comune competente per concludere l'iter procedurale delle tre sanatorie più volte citate.

Le somme in parola sono indicate nei prospetti sotto riportati:

1) Domanda di sanatoria L. 47/85:

➤ Somma per il pagamento dell'OBLAZIONE

(la somma indicata è stata decurtata degli importi già versati ad oblazione dall'esecutata)

circa € 1.300,00

➤ Somma per il pagamento degli ONERI

circa € 2.000,00

➤ Somma per il pagamento dei diritti

circa € 200,00

➤ Interessi legali

circa € 4.500,00

TOTALE circa € 8.000,00

2) Domanda di sanatoria L. 724/94:

➤ Somma per il pagamento dell'OBLAZIONE

(la somma indicata è stata decurtata dell'importo già versato ad oblazione dall'esecutata)

circa € 800,00

➤ Somma per il pagamento degli ONERI

circa € 300,00

➤ Somma per pagamento diritti

circa € 100,00;

➤ Interessi legali

circa € 800,00;

TOTALE circa € 2.000,00

3) Domanda di sanatoria L. 326/03:

➤ Somma per il pagamento dell'OBLAZIONE

(la somma indicata è stata decurtata degli importi già versati ad oblazione dall'esecutata)

- Somma per il pagamento degli ONERI circa € 2.000,00;
- Somma per pagamento diritti circa € 200,00;
- Interessi legali attualmente non richiesti dal comune di Cisterna di Latina.

 TOTALE circa € 2.800,00
TOTALE GENERALE 1) + 2) + 3) circa € 12.800,00

Il sottoscritto CTU fa presente che dalla documentazione in atti sono emersi i pagamenti, per l'oblazione e per gli oneri, saldati dall'esecutata al comune di Latina nel corso degli anni, in ottemperanza alle tre domande di sanatoria presentate.

Dei pagamenti effettuati è possibile recuperare solo le quote destinate al saldo dell'oblazione, così come riferito dall'Arch. Marco Pompili.

L'importo da destinare alla gestione tecnica da affidare ad un professionista per completare la definizione delle sanatorie è indicato in circa € 5.000,00, oltre iva ove dovuta per legge.

Il sottoscritto CTU fa inoltre presente che occorrerà rimuovere due pareti, di circa 22 mq in toto, a chiusura del balcone posto nel prospetto a sud-ovest; una tettoia in legno, di circa 30 mq, posta nel prospetto a sud-est; due piccole tettoie in alluminio, di circa 20 mq in toto, e un muretto, di circa 4 mq, realizzati in aderenza all'unità immobiliare garage (uso effettivo deposito); il tutto non inserito nelle domande di sanatoria.

Per le rimozioni sopra elencate si stimano indicativamente circa € 9.000,00, somma comprensiva delle spese per il carico e trasporto a

discarica autorizzata e conferimento alla stessa del materiale derivante dalle rimozioni, oltre iva dovuta per legge.

Il sottoscritto CTU ha effettuato un rilievo dello stato di fatto e predisposto due planimetrie, una dell'unità immobiliare abitazione e una dell'unità immobiliare garage (uso effettivo deposito), dove sono indicate le rimozioni, che si allegano.

Si allegano inoltre:

- il verbale di sopralluogo del 30/09/2021;
- la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto CTU.

Tanto in evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, 11.11.2022

IL CTU

Arch. Claudia Bodesmo