TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. *89/2012*

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Fauci Maria Antonia)

CONTRO

X

Oggetto: Relazione integrativa

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Filippo Marasà

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2013 promossa dalla **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.** con sede a Verona rappresentata e difesa dall'avv. Fauci Maria Antonia nei confronti del sig. **X**.

La Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona è creditrice verso il sig. X, della somma di **€ 111.963,98**, di cui € 111.713,98 per esposizione ex mutuo fondiario al 31/08/2013; della somma di € 250,00 per compensi professionali; ciò oltre interessi moratori, ai tassi e condizioni contrattuali pattuiti e comunque entro il limite del tasso massimo previsto dall'art. 2 u.c. L.7/3/96 n.108, per la categoria di credito in esame, e/o del tasso di sostituzione ex art.1 L.28/02/2001 n.24, cursuri dall'01/09/2013 fino al soddisfo, con riserva di specifica quantificazione e contabilizzazione in sede di formazione di piano di riparto, nonché la specifica dell'Ufficiale Giudiziario, IVA e CAP, come per legge, sui compensi professionali, , e le conseguenti e successive spese.

Premesso quanto sopra, il **Giudice Dr. Filippo Lo Presti,** nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta che prestava giuramento di rito all'udienza del **13.03.2014.**

Esposizione quesito

Il G.E dell'esecuzione Dott. Filippo Marasà visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in particolare la lettera inviatami dal Dott. Filippo Lo Presti del 08/01/2015, ricevuta il giorno 13/01/2015, nella quale vengo convocata all'udienza del 5/03/2015 per dare maggiori chiarimenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sull'anno di edificazione di entrambi i lotti oggetto della procedura in epigrafe; dispone: che si provveda ad ogni attività necessaria dal punto di vista tecnico e documentale per chiare l'anno di edificazione dei lotti oggetto della procedura; l'indispensabilità, ai fini della corretta prosecuzione del procedimento di vendita dei beni pignorati, chiarire la sanabilità degli abusi riscontrati nel Lotto B (chiusura della loggia per ricavarne una camera da letto) e quantificare gli eventuali oneri da sostenere per regolarizzare tale abuso.

Risposta al quesito

Al fine di dare risposta alle disposizione del Giudice sul chiarimento della data di edificazione dei lotti faccio presente che nella lettera del 31/03/2014 prot. 2410 avevo fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di competenza gli atti d'ufficio relativi agli immobili oggetti dell'esecuzione; con la lettera del 02/04/2014 prot. 2513 mi è stato risposto che non avevano alcuna documentazioni sugli immobili in questione (v. allegato 1).

Nell' atto pubblico di origine del 28/07/1992 redatto dal Notaio Avv. Antonino Ciaccio, rep. n. 16841 racc. n.6396, i donanti dichiararono sotto la personale responsabilità che i fabbricati donati sono di vecchia costruzione e sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 (v. allegato 2).

La così detta Legge Urbanistica al quale si fa riferimento fino al 1° settembre 1967, cioè la legge n.1150 del 1942, art. 31, stabiliva che per la costruzione di un edificio che ricadesse al di fuori del centro abitato, così come questo era individuato dal piano regolatore vigente, non era necessario essere in possesso di un preventivo titolo abilitativo.

Per quanto riguarda l'abuso riscontrato nel Lotto B (chiusura della loggia per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricavarne una camera da letto), nella perizia avevo scritto che *"Trattandosi di una procedura esecutiva , ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, e dell'art. 32 della legge 326/03, potrebbe essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dello stesso"* ma gli abusi compiuti su immobili acquistati all'asta possono essere sanati sempreché questo risulti sanabile in base ai criteri stabiliti dalle singole leggi in sanatoria.

Per concludere, la sanatoria dell'opera abusiva non può essere concessa perché non ha la doppia conformità (l'opera deve risultare conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda); nella specifica il 3/02/1968 è stato istituito il piano comprensoriale n°6 delle zone terremotate dove nell'art.18 riguardante le Zone E dice che l'arretramento delle costruzioni dall'allineamento stradale non deve essere inferiore a 15,00 m (v. allegato 3), il fabbricato oggetto dell'esecuzione non rispetta tale distanza di conseguenza non può essere sanato.

Faccio inoltre presente che per scienza e coscienza nella lettera del 13/03/2015 prot. 1715 avevo fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di competenza a quanto ammontavano gli eventuali oneri da sostenere per regolarizzare l'abuso riscontato (v. allegato 4); ; con la lettera del 31/03/2015 prot. 2183 mi è stato risposto che non avevando alcuna documentazioni sull'immobile in questione non era possibile quantificare eventuali oneri da sostenere per la sua regolarizzazione (v. allegato 5).

Al fine di stabilire il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione (Lotto B) si è reso necessario calcolare i costi di demolizione dell'opera abusiva per ripristinare l'originaria funzione e ricalcolare il valore commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del fabbricato considerando che ci sono 2 camere da letto anziché 3.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Computo costi di demolizione

Demolizione muri di tompagnamento loggia							
N.R.	*ART.*	**DESCRIZIONE E COMPUTO**	*U.M.*	*QUANT.*	**PREZZO**	INC. MANOD.	
01	21.1.4	Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. - per ogni mq e per ogni cm di spessore	al m^2	(6,14x3)	€ 0.97	*74%*	€ 31,09
02	21.1.26	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento ….. per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. - per ogni m3 di materiale trasportato misurato sul mezzo	al m^3	2,21	€ 295,70	*0%*	653,62
						TOTALE	**€ 684,71**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note:

- "Nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici" della Regione Siciliana.

Calcolo valore Lotto B

Superficie commerciale mq 123,97.

Prezzo unitario: mq 123,97 x € 650.00/mq = € 80.580,50 (Valore A)

IL valore resta così determinato: Valore A – Costi di demolizione:

€ 80.580,50-€ 684,71=€ 79.895,79 che si arrotonda

€ 80.000,00

(Leggasi euro ottantamila/00)

Burgio, lì 01/04/2015

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009