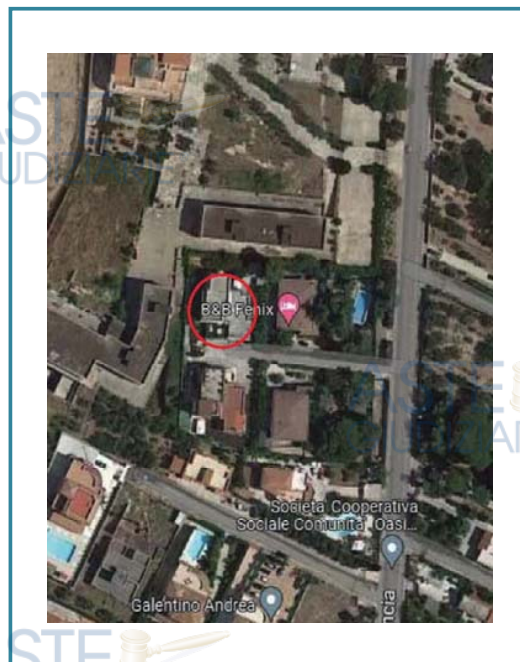


R.G.Es. n. 225/2022



RELAZIONE INTEGRATIVA



Immobili siti nel Comune di Trani in via Beato Padre Annibale Maria di Francia

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice
dott.ssa Maria Azzurra Guerra

ASTE
GIUDIZIARIE®
Perito
arch. Giovanni Forlano

Tribunale di Trani

R.G.Es. 225/2022

RELAZIONE INTEGRATIVA IN RISPOSTA AI CHIARIMENTI

**1. PREMESSA**

Con PEC del 26/05/2023 l'avv. [REDACTED] per il creditore procedente, trasmetteva al sottoscritto osservazioni in merito alla relazione peritale depositata.

All'udienza tenutasi in data 13/06/2023, l'avv. [REDACTED] in riferimento alle osservazioni inviatemi, chiedeva chiarimenti in ordine alla regolarizzazione degli abusi edilizi al fine di chiarire se gli aggiudicatari potranno accedere al condono, essendo l'ipoteca precedente all'anno 2003.

Il Giudice, dott.ssa Maria Azzurra Guerra, preso atto di quanto sopra, rinviava l'udienza al fine di far depositare al sottoscritto i chiarimenti richiesti.

Il sottoscritto, riesaminati gli atti e la documentazione del fascicolo edilizio presente presso gli uffici comunali, la documentazione catastale riferita all'intero fabbricato oggetto di licenza di costruzione, l'interlocuzione avuta con gli uffici medesimi, relaziona quanto segue.

In merito al condono edilizio

Legge 28 febbraio 1985, n.47
art. 40. Mancata presentazione dell'istanza
comma 6

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

La legge n. 724 del 23/12/1994 e il decreto legge n. 269 del 30/09/2003 estendono la possibilità di presentare domanda di sanatoria di cui al comma 6 sino alla data di entrata in vigore delle

suddette leggi.

Le ragioni di credito sono sorte in data anteriore al 30/09/2003, per cui gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva potrebbero rientrare nella fattispecie del comma 6, in ragione dell'arco temporale anteriore al D.L. 269/2003.

Analisi degli aspetti tecnici al fine della fattibilità del condono

Fascicolo del fabbricato

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono parte del progetto di costruzione di un villino unifamiliare autorizzato con licenza di costruzione n. 74/77 del 05/09/1977 e successiva variante del 14/04/1978.

A seguito della costruzione del fabbricato vengono costituite nel Catasto Urbano del Comune di Trani otto unità immobiliari e precisamente:

- Foglio 40 particella 309 sub 1 - categoria C/6
- Foglio 40 particella 309 sub 2 - categoria C/6 (oggetto di ipoteca nel 2002)
- Foglio 40 particella 309 sub 3 - categoria C/6 (oggetto di ipoteca nel 2002)
- Foglio 40 particella 309 sub 4 - categoria A/7
- Foglio 40 particella 309 sub 5 - categoria A/7 (oggetto di ipoteca nel 2002)
- Foglio 40 particella 309 sub 6 - categoria A/7
- Foglio 40 particella 309 sub 7 - categoria A/7
- Foglio 40 particella 309 sub 8 - categoria A/7 (oggetto di ipoteca nel 2002)

Il 20/04/1988 risulta notificata dal Comune di Trani alla sig.ra [REDACTED] ordinanza di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi in riferimento alla trasformazione della villa, originariamente unifamiliare, in quattro appartamenti occupati da altrettanti nuclei familiari, previe varianti di tramezzature interne.

La suddetta ordinanza non è mai stata ottemperata.

Il 25/03/2003, con frazionamento e fusione, senza alcun titolo abilitativo e su immobili già oggetto di abuso edilizio con relativa ordinanza di rimozione e ripristino, vengono soppressi i subalterni 5 e 6 andando a costituire i nuovi subalterni 9 e 10, poi oggetto di compravendita in uno a box auto.

- Foglio 40 particella 309 sub 5 - categoria A/7 (oggetto di ipoteca nel 2002) soppresso
- Foglio 40 particella 309 sub 6 - categoria A/7 soppresso
- Foglio 40 particella 309 sub 9 - categoria A/7 che risulta essere porzione del sub 5 soppresso e oggetto di ipoteca nel 2002
- Foglio 40 particella 309 sub 10 - categoria A/7 (oggetto di ipoteca nel 2002) che risulta

essere il sub 6 non oggetto di ipoteca con l'annessione di una porzione del sub 5 oggetto di ipoteca.

L'interlocuzione avuta con gli uffici e lo studio della documentazione, stante la situazione sopra rappresentata, porta a considerare un eventuale fattibilità e/o accoglimento della sanatoria in applicazione del comma 6 della legge 47/85 soltanto dopo regolare presentazione di istanza di condono a seguito di aggiudicazione senza alcun parere preventivo.

L'ordinanza all'epoca emessa e la possibilità per gli uffici a reiterarla e richiedere la messa in pristino sulle restanti unità (parti) non oggetto di richiesta di condono e la loro impossibilità ad ottemperare a seguito di intervenuta sanatoria di alcune porzioni della villa unifamiliare, portano a ritenere difficile l'accoglimento dell'istanza.

2. ONERI PER EVENTUALE APPLICAZIONE ART. 40 - CONDONO EDILIZIO

LOTTO 1 (sub 2 + sub 9)

Calcolo oblazione

Superficie residenziale	mq 86,00 x 1,00 = mq	86,00
Portico	mq 12,00 x 0,60 = mq	7,20
Box	mq 27,00 x 0,60 = mq	16,20
TOTALE	mq	109,40

$$\text{mq } 109,40 \times \text{€/mq } 60,00 + 10\% = \text{€ } 7.220,40$$

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$$\text{mq } 109,40 \times \text{€/mq } 74,51 = \text{€ } 8.151,39$$

Calcolo costo di costruzione

Superficie residenziale	mq 86,00 x 1,00 = mq	86,00
Portico	mq 12,00 x 0,50 = mq	6,00
Box	mq 27,00 x 0,50 = mq	13,50
TOTALE	mq	105,50

$$\text{mq } 105,50 \times \text{€/mq } 693,35 \times 5\% = \text{€ } 3.657,42$$

$$\text{TOTALE } \text{€ } 7.220,40 + \text{€ } 8.151,39 + \text{€ } 3.657,42 = \text{€ } 19.029,21$$

LOTTO 2 (sub 10)Calcolo oblazione

Superficie residenziale mq 135,00 x 1,00 = mq 135,00

Portico mq 12,00 x 0,60 = mq 7,20

TOTALE mq 142,20

mq 142,20 x €/mq 60,00 + 10% = € 9.385,20

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

mq 142,20 x €/mq 74,51 = € 10.595,32

Calcolo costo di costruzione

Superficie residenziale mq 135,00 x 1,00 = mq 135,00

Portico mq 12,00 x 0,50 = mq 6,00

TOTALE mq 141,00

mq 141,00 x €/mq 693,35 x 5% = € 4.888,11

TOTALE € 9.385,20 + € 10.595,32 + € 4.888,11 = € 24.868,63

LOTTO 3 (sub 3)

Calcolo oblazione

Box mq 31,00 x 0,60 = mq 18,60
TOTALE mq 18,60

mq 18,60 x €/mq 60,00 + 10% = € 1.227,60

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

mq 18,60 x €/mq 74,51 = € 1.385,88

Calcolo costo di costruzione

Box mq 31,00 x 0,50 = mq 15,50
TOTALE mq 15,50

mq 15,50 x €/mq 693,35 x 5% = € 537,35

TOTALE € 1.227,60 + € 1.385,88 + € 537,35 = € 3.150,83

3. CONCLUSIONI

La possibilità di accedere alla legge sul condono edilizio, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, porterebbe al pagamento dei seguenti oneri suddivisi per singolo lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1 (sub 2 + sub 9)****€ 19.029,21****LOTTO 2 (sub 10)****€ 24.868,63**ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 3 (sub 3)****€ 3.150,83**

ai suddetti oneri sono da aggiungere i diritti di segreteria, gli interessi calcolati alla data di presentazione dell'istanza e gli eventuali adeguamenti degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Tanto dovevo in adempimento all'incarico affidatomi.

Andria, 18/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

arch. Giovanni Forlano

ALLEGATI

- allegato n. 1

osservazioni avv. [REDACTED] per il creditore procedente;

- allegato n. 2

planimetrie catastali intera villa unifamiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®