

ASTE
GIUDIZIARIE®Tribunale di Caltagirone
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO
Proc. Esecutiva Immobiliare n.25/92
SOE di Banche Siciliane SPA contro Sig. XXXXX + 1**Indice**

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO	2
1. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione	2
2. Termine assegnato	3
3. Svolgimento delle operazioni peritali	3
4. Risposte ai quesiti	4

C.T.U. Dott. Ing. Giovanna Regalbuto
Cell.328.3184683, giovanna.regalbuto@ingpec.eu

1

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO1. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione

Con decreto di nomina 1 marzo 2017 (cfr. ALL.1), il Giudice dell'Esecuzione, la Dott. Daniela Angelozzi, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Giovanna Regalbuto, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento n.25/1992 R.G.Es. promosso dal SOE di Banche Siciliane Spa nei confronti del Sig. XXXXXXX + 1, conferendogli per il giorno dell'udienza (cfr. ALL.2), fissato per il 23 marzo 2017, il mandato con cui sottoponeva i seguenti quesiti:

«rilevato che è stato rinnovato il pignoramento della procedura n.25 del 1992 sicché non vi sono problemi alla prosecuzione delle attività di vendita del bene n.3;

rilevato che il bene n.3, appartenendo per metà al fallito e per metà alla di lui moglie, pur sempre eseguita nella procedura n.25 del 1992, è abusivo e ha necessitato di una perizia del CTU del 2004 finalizzata ad evidenziare i costi della sanatoria, che oscillano in quella perizia tra 99.100 euro a 39.700 a seconda della possibilità o meno di utilizzare alcune normative;

rilevato che appare utile che il CTU specifichi se, rispetto al 2004, la sanatoria abbia subito o meno modifiche;

rilevato inoltre che il valore del bene (di euro 180.800,00) individuato in quella perizia non è chiaro se sia da intendersi per la metà o per l'intero (si veda p.20; il dubbio nasce anche in considerazione per prezzo base individuato nella ordinanza di vendita del 24.5.2007), sicché appare necessario che il CTU chiarisca il punto;

rilevato che appare pertanto necessario convocare il CTU prima di proseguire le operazioni di vendita»

2. Termine assegnato

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questa CTU il termine ultimo di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico e quindi il deposito della relazione scritta, previsto per il 21/06/2017.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Appena ricevuto il mandato, la sottoscritta acquisiva la documentazione contenuta all'interno del fascicolo e avviava immediatamente le attività di ricerca e studio relative al caso in esame.

In data 23/05/2017 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi e chiedeva lumi relativamente lo stato dell'arte della procedura di sanatoria dell'immobile, oggetto di causa.

In data 25/05/2017 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi, chiedendo in via informale la determinazione dell'importo dei costi relativi all'espletamento della pratica di sanatoria dell'immobile in oggetto e la documentazione da produrre al fine del completamento della procedura secondo la norma prevista (cfr. ALL.3).

In data 6 giugno 2017 l'UTC, per mezzo pec, faceva pervenire alla sottoscritta la richiesta di integrazione documentale per completare la procedura (cfr. ALL.4).

In data 7/06/2017 la sottoscritta si recava presso l'ufficio del Giudice dell'Esecuzione per chiedere come procedere alla luce dei chiarimenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Niscemi.

4. Risposte ai quesiti

Quesito 1) *«rilevato che il bene n.3, appartenendo per metà al fallito e per metà alla di lui moglie, pur sempre eseguita nella procedura n.25 del 1992, è abusivo e ha necessitato di una perizia del CTU del 2004 finalizzata ad evidenziare i costi della sanatoria, che oscillano in quella perizia tra 99.100 euro a 39.700 a seconda della possibilità o meno di utilizzare alcune normative;
rilevato che appare utile che il CTU specifichi se, rispetto al 2004, la sanatoria abbia subito o meno modifiche»;*

Come si evince dalla perizia del CTU del 2004, il proprietario esecutato aveva avviato la procedura di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi secondo la L.N. 47/85 dell'intero fabbricato, costituito da piano terra, primo livello di elevazione, secondo e terzo.

Inizialmente l'immobile possedeva una licenza edilizia relativa ad un primo livello, l'abuso aveva riguardato i livelli superiori. In tempi successivi con una richiesta di sanatoria presentata a nome dell'esecutato il 21 aprile 1986 ai sensi della L.N. 47/85 prot.n.7759 si chiedeva al Comune di avviare la procedura di sanatoria. In realtà la stessa non è stata completata ma solo avviata.

Ad oggi, è possibile procedere alla chiusura della pratica ma ciò comporta i seguenti passaggi tecnico-amministrativi:

1. Dalla notifica all'esecutato decorrono 90 giorni per la produzione della documentazione utile ad espletare la procedura e determinare i costi di seguito esposti;
2. La determinazione dell'importo del triplo delle somme autodeterminate e non versate più gli interessi oblativi e relativo conguaglio nonché oneri concessori da parte dell'UTC di Niscemi;
3. Determina dell'importo stabilito al punto precedente;
4. Notifica determina;

5. Pagamento determina;
6. Rilascio della concessione in sanatoria.

I documenti richiesti dall'UTC, propedeutici alla determinazione dei costi per la sanatoria sono i seguenti:

- 1) Elaborati grafici con stralcio particellare in quadruplica copia;
- 2) Relazione tecnica con conteggi planovolumetrici;
- 3) Certificato di Idoneità Statica.

I costi relativi alla produzione della documentazione suesposta da parte di un tecnico abilitato può essere stimato forfettariamente in 3.500 euro.

Quesito 2) «rilevato inoltre che il valore del bene (di euro 180.800,00) individuato in quella perizia non è chiaro se sia da intendersi per la metà o per l'intero (si veda p.20; il dubbio nasce anche in considerazione per prezzo base individuato nella ordinanza di vendita del 24.5.2007), sicché appare necessario che il CTU chiarisca il punto; rilevato che appare pertanto necessario convocare il CTU prima di proseguire le operazioni di vendita»

Il valore stimato dell'unità immobiliare n.3, oggetto del presente incarico, è pari a € 14.200,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Caltagirone
 RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO
 Proc. Esecutiva Immobiliare n.25/92
 SOE di Banche Siciliane SPA contro Sig. XXXXX + 1

Il Consulente Tecnico D'Ufficio con la presente relazione che si compone di n.7 pagine, n.7 allegati, come indicato in calce, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi richiesta di chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene inviata telematicamente con i seguenti allegati e elaborati integrativi:

- ALL.1 – Decreto di nomina;
- ALL.2 – Ordinanza di conferimento dell'incarico;
- ALL.3 – Richiesta di determinazione importo costi sanatoria;
- ALL. 4 – Richiesta integrazione.

Con Osservanza

Caltagirone, 21.06.2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto

Giovanna Regalbuto
 DOTT. ING.
 GIOVANNA
 REGALBUTO
 Sez. A
 N. A5695

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
 DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 N. 21-06-2017
 IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
 Dott.ssa Anna Anna

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Dott. Ing. Giovanna Regalbuto
 Cell.328.3184683, giovanna.regalbuto@ingpec.eu

6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®