



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Consulenza Tecnica di Ufficio

Causa Civile n. 192/1997 R.G.E.

Richiesta da: Avv. Maria Militello

Professionista delegata alla vendita

Causa tra:

RELAZIONE CHIARIMENTI

LOTTO N. 3 E 5

Luogo: San Giovanni Gemini

Data: 5.10.2015

Dr. Arch. Carmelo Maira

Corso Francesco Crispi, 137 - 92020 San Giov. Gemini (Ag) ☎ 340 2554036 – 320 3542374 - E-mail: carmelomaira@virgilio.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO DOTT. SSA SPANÒ

1 - PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 27 febbraio 2015, la S.V. invitava, il sottoscritto, arch. Carmelo Maira, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n. 771, già Consulente Tecnico di Ufficio, nella causa civile n. 192/1997 R.G.E. nominato con ordinanza del 14 febbraio 2003, sotto il vincolo del precedente giuramento a rispondere a due quesiti: 1) Accertare se il bene di cui al lotto n. 3 rientri o meno nella massa dei beni pignorati; 2) Quantificare i costi per la sanatoria dell'immobile di cui al lotto n. 5.

Successivamente all'udienza del 22 maggio 2015, si confermava e si dava incarico al sottoscritto di proseguire con il relativo accertamento.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della relazione scritta, entro giorno 6 novembre 2015.

2 - CHIARIMENTI RICHIESTI

Per quanto riguarda il **lotto n° 3**, appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione sito in Ravanusa c\da Dominici oggi via Lazio di proprietà di

l'incarico è così formulato: **"Proceda il CTU ad accertare se il bene di cui al lotto n. 3 rientri o meno nella massa dei beni pignorati;**

Per quanto riguarda il lotto n° 5, casa sita in Ravanusa nella via Lazio 35, costituita da un appartamento al primo piano e un magazzino al piano terra, di proprietà di

e l'incarico è così formulato: **"Proceda il CTU a quantificare i costi per la sanatoria dell'immobile di cui al lotto n. 5.**

3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI LOTTO N. 3

Per l'immobile di proprietà a (erroneamente identificato al foglio 25 p.lla 330/c sia nell'atto di trascrizione che nel titolo di proprietà) censito nel Comune di Ravanusa al foglio 19 p.lla 1480 in via Lazio n° 14, piano terra e primo, che si sviluppa per



mq 124, ho proceduto allo studio della precedente C.T.U., in particolar modo sono stati verificati i dati catastali con il titolo di proprietà, infatti, già precedente C.T.U., si era riscontrata l'anomalia che, il titolo e la nota di trascrizione sono conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene esistente a Catasto, in quanto ci poteva essere stato un errore nell'individuazione del foglio di mappa.

Già allora, i proprietari avevano confermato che il bene era quello oggetto del pignoramento. Da ricerche fatte presso il catasto, hanno chiarito, che si era potuto verificare un "accorpamento di mappali, con soppressione dell'unità preesistente", in quanto capita abbastanza spesso che il pignoramento colpisca un mappale/subalterno "soppresso", ad es. perché oggetto di una denuncia di variazione per frazionamento o accorpamento ad altro mappale. Oppure si verifica il riallineamento di tutte le mappe del Catasto urbano e quindi l'assegnazione a ciascuna unità di nuovi numeri di foglio e di mappale.

Quindi, è stata richiesta un'ispezione (*richiesta allegata*) al Catasto storico per reperire la particella "soppressa" con l'indicazione in calce della particella costituita come conseguenza della soppressione. Ad oggi, data la difficoltà di trovare la pratica, in quanti l'archivio del Catasto si trova in diversi sotterranei di Agrigento, privi di una catalogazione, non mi è stato fornito nessun documento.

La responsabile del procedimento, sollecitata e informata del fatto, ha garantito che al massimo la prossima settimana, la pratica sarà evasa.

4 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI LOTTO N. 5

PREVENTIVO SPESE REGOLARIZZAZIONE SANATORIA

Le operazioni sono state così effettuate:

- 1) Studio degli atti della precedente C.T.U. e relativa richiesta n. 16720 del 23 sett. 2015, al Comune di Ravanusa di aver accesso agli atti, per verificare i dati in mio possesso sulla sanatoria prot. n. 17674 del 29.10.1986, e accertarsi di eventuali e/o ulteriori sviluppi della pratica;



- 2) Incontro, con il Responsabile Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del comune di Ravanusa, con il quale ho stimato, in base alla documentazione agli atti, la verifica della corretta tipologia dell'abuso, il calcolo della corretta misura dell'oblazione e dei relativi interessi, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Per quanto riguarda i costi per il completamento della pratica di sanatoria, essi sono stati calcolati in parte dai riferimenti contabili forniti dal Responsabile Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ravanusa (per quanto riguarda il calcolo delle oblazioni, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sommando gli interessi dovuti), dai costi per la registrazione dell'atto presso la Conservatoria, in parte come se il sottoscritto avesse l'incarico per completare la pratica di sanatoria con la dovuta realizzazione di tutti quei documenti mancanti richiesti dalla legge.

Documenti allegati alla pratica di sanatoria

Elaborato	Data di presentazione
Mod. 47/85 Domanda di Sanatoria legge 47/85	29/10/1986
Progetto in sanatoria	
Copia bollettino postale del 28/10/1986 di £. 150.000	28/10/1986
Copia bollettino postale del 30/12/1986 di £. 150.000	30/12/1986
n. 2 atti di notorietà	
Copia atto d'obbligo unilaterale	26/09/1986
Relazione e rilievo progetto del fabbricato	
Copia del deposito certificato di Idoneità Sismica	19/12/2007

Documenti da produrre e relativi costi per concludere la sanatoria

Integrazione oblazione dovuta moltiplicata per tre con interessi

I soggetti che non hanno corrisposto interamente l'oblazione dovuta, entro il 15/12/1994, devono versare non più la somma a suo tempo non versata, bensì il triplo e gli interessi dal 01/04/1996 ad oggi

Che vanno al 50% al Comune e il 50% allo Stato	€ 8.100,00
Oneri concessori (urbanizzazione e costruzione)	
Che vanno al 100% al Comune di Ravanusa	€ 1.100,00



Spese Modello F 23 per trascrizione Concessione in sanatoria e registrazione alla conservatoria	€ 310,00
Spese USL - parere Igienico – Sanitario (marche da bollo e versamento)	€ 100,00
Onorario tecnico (relazione istruttoria, perizia giurata, registrazione atto)	<u>€ 1.500,00</u>
Totale	€ 11.110,00

4 – CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, si determina quanto segue.

Per quanto riguarda il Lotto n. 3, appena il Catasto fornirà la documentazione, sarà cura dello scrivente, trasmettere l'esito della ricerca e la documentazione allegata;

Mentre per completare la Sanatoria del Lotto n. 5, la somma quantificata è di circa € 11.000,00.

Con osservanza.

San Giovanni Gemini, 5.10.2015

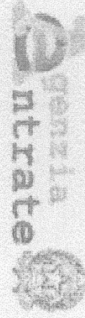
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato *Carmelo Maira*

ALLEGATI ALLA C.T.U.

All. 1. Richiesta ispezione Catasto storico





Data: 30/10/2015
Ora: 09:36:24

Ufficio Provinciale di AGRIGENTO

Elenco Ricevute per protocollo

Protocollo: AG0107896 del 2015

Giorno: 30/10/2015

Ricevuta - Quetanza	Codice Fiscale Operatore	Tipo di servizio	Protocollo	Importo complessivo	Modalità di riscossione	Elem.	Condizione	Tributo/ Diritto	Importo
30024 - 17030		RC01B	AG0107896	32,00	Con Con	1 4 4	NORMALE NORMALE NORMALE	886T/FISSO 886T/PROPORZIONALE 456T/UNICO	16,00 0,00 16,00

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI	886T	16,00
IMPOSTA DI BOLLO	456T	16,00

Totale:

32,00

*Cent. 8 Toros Cervico
Barbana 8. 19 p. 1480*