

TRIBUNALE DI LATINA

R.G.E. 101/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Lulli

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Valentina Bianchi

PERITO: Geom. Ivan Attanasio

INTEGRAZIONE CONSULENZA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

Il sottoscritto Geometra Ivan Attanasio in relazione all'incarico di perito estimatore dell'unità immobiliare sita in Comune di Sezze Via Quarto La Macchia snc censita presso il Catasto Fabbricati con il Foglio 19 Particella 933 Subalterno 1

PREMESSO CHE

- In data 24/09/2022 depositava l'elaborato peritale evidenziando che non era stato possibile procedere con i riscontri urbanistici in quanto il Comune di Sezze non dava risposta all'istanza di accesso agli atti presentata l'08/02/2022 al Protocollo N°3696;
- Che dagli atti di compravendita risultava che il fabbricato era stato edificato in totale assenza di autorizzazioni e che veniva rilasciato dal Comune di Sezze Permesso di Costruire in Sanatoria N°1715 in data 18/05/2015 nonché autorizzazione di agibilità N°2631 del 18/05/2015 (entrambi non allegati agli atti Notarili).
- Che successivamente al deposito della perizia e con l'ennesimo sollecito il Comune di Sezze convocava il CTU ed il 06/12/2022 si constatava solamente la presenza di avvenuta registrazione delle pratiche richieste ma l'assenza fisica delle documentazioni cartacee impedendo di fatto i dovuti riscontri;

- Che in data 09/12/2022 l'Ufficio Tecnico Comunale inviava al CTU una nota di riscontro mediante cui il Tecnico Istruttore ed il Responsabile del Settore, comunicavano il non reperimento dei titoli edilizi richiesti, allegando una denuncia di smarrimento degli stessi alla Legione Carabinieri Lazio-Stazione di Sezze Romano nota prot.32454 del 09/12/2022. (si allegano entrambi i documenti citati);

TANTO PREMESSO

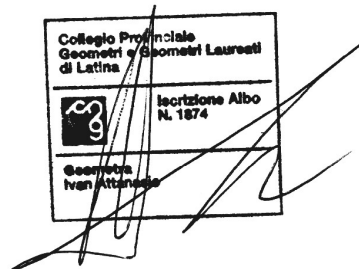
Considerato che il Comune pur avendo smarrito i fascicoli edilizi ha constatato che nei registri dell'Ufficio esiste traccia dell'avvenuto definizione delle pratiche edilizie in oggetto, ritenuto che la possibilità di ovviare all'assenza di pratiche edilizie è inserita nell'ampia definizione di Stato Legittimo dell'immobile o delle unità immobiliari presente nel Testo Unico Edilizia nell'art. 9-bis c.1-bis. Per esattezza, si riporta l'intera definizione di Stato Legittimo evidenziando la frase finale in grassetto: 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

Nel caso che ci occupa il proprietario dell'immobile volendo confermare la regolarità dell'immobile, provvederà quindi a ricostruire il fascicolo edilizio smarrito istruendo apposita pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che in queste situazioni attesta l'attuale stato di fatto del bene come quello riferibile all'ultima legittimazione e prova documentale ad esempio foto aeree storiche Istituto S.A.R.A. Nistri, (nel nostro caso abbiamo una planimetria catastale depositata presso l'UTE conforme allo stato di fatto rinvenuto sul posto).

In ragione delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che il bene immobile oggetto di esecuzione possa essere ritenuto commerciabile, che possa essere regolarizzato dal futuro aggiudicatario mediante la ricostruzione del fascicolo edilizio con una spesa complessiva quantificabile in €.10.000,00 la quale verrà detratta dal valore di stima. Si conclude che il bene potrà essere messo in vendita con il valore di stima ridefinito in cifra tonda di €.35.000,00 (trentacinquemila/00)

Latina,18/01/2023

Il Perito stimatore





COMUNE DI SEZZE

(PROVINCIA DI LATINA)
VIA DIAZ, 1 - 04018 SEZZE - TL. 0773/804584

Settore V

Al Geom. Attanasio Ivan
Via Migliara 52 Sx n°969
04014 Pontinia (LT)
PEC : ivan.attanasio@geopec.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti, prot. n° 3696 del 09/02/2022 – *Nota di riscontro.*

In esito alla richiesta di cui all'oggetto ed alle operazioni di accesso agli atti eseguiti alla presenza della S.V. in data 06/12/2022 si comunica il non reperimento dei fascicoli edilizi afferenti la porzione immobiliare sita nel territorio del Comune di Sezze in Via Quarto La Macchia snc distinta in Catasto al Foglio n° 19, p.lla n° 933 sub.1 di proprietà della

Le operazioni di accesso hanno riguardato la ricerca dei fascicoli edilizi contenenti i seguenti titoli edilizi abilitativi intestati all'ex. proprietario dell'immobile:

Pratica n°	Intestataro Progetto	Data C.E.C.	N° L.E./C.E.	Data Rilascio
Sanatoria		-----	PdC n° 1715/s	18/05/2015
Agibilità		-----	Agibilità n°2631/2015	18/05/2015

Ciò premesso si comunica che lo scrivente Ufficio, con nota, prot. n° 32454 del 09/12/2022, allegata alla presente, ha inoltrato alla Legione Carabinieri Lazio – Stazione di Sezze Romano la denuncia di smarrimento dei su indicati fascicoli edilizi contenenti i titoli abilitativi oggetto di richiesta accesso agli atti.

Distinti saluti.

Il Tecnico Istruttore
Geom. Paolo Sibilio



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
- Arch. Antonio Stamegna -



32454
09/12/2022

COMUNE DI SEZZE

(PROVINCIA DI LATINA)

VIA DIAZ, 1 - 04018 SEZZE - TL. 0773/804584 - PEC : protocollo@pec.comune.sezze.lt.it

Settore V

Alla Legione Carabinieri Lazio
Stazione di Sezze Romano
PEC : tlt31064@pec.carabinieri.it

Oggetto: Denuncia di smarrimento fascicolo edilizio.

Con nota, prot. n° 3696 del 09/02/2022 (All.1), è stata acquisita al protocollo dell'Ente l'istanza presentata dal Geom. Ivan Attanasio, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Latina con provvedimento R.G.E. n° 101/2021, avente ad oggetto la richiesta di accesso agli atti dei fascicoli edilizi dell'immobile, di proprietà della
indicando quale titoli edilizi abilitativi la C.E. in sanatoria n° 1715 del 18/05/2015 ed il
Certificato di Agibilità n° 2631 del 18/05/2015.

A seguito di ricerche operate dal personale dipendente incaricato di evadere l'istanza è risultato che i su citati titoli edilizi risultano rilasciati al

Dalle ricerche eseguite, finalizzate al reperimento dei su indicati fascicoli, è stata accertata la mancanza degli stessi negli appositi archivi comunali come da relazione di servizio assunta al protocollo comunale n° 32443 del 09/12/2022 (All.2).

Alla luce di quanto su riscontrato, pertanto, si denuncia lo smarrimento dei fascicoli relativi alla C.E. in Sanatoria n° 1715 del 18/05/2015 e del Certificato di Agibilità n° 2631 del 18/05/2015 intestati al

Si rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti nel merito.

Il Tecnico Istruttore
Geom. Paolo Sibilio

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
- Arch. Antonio Stamegna -

