

PRIMA INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

***ASSUMENDO POSIZIONE IN MERITO ALLA RELAZIONE INIZIALE
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO***

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 10/2023

Giudice Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica

Creditore procedente

**CASSA RURALE ALTO GARDA – ROVERETO
B.C.C.**
con sede in Arco
Viale delle Magnolie, 1
P.IVA 00105910228

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Angelo Zamagni
con studio in Trento
Via San Giovanni Bosco, 3
e-mail: avvangelozamagni@recapitopec.it

Esecutato/a

Intervenuto

Agenzia delle Entrate – Riscossione
con sede in Roma
Via Giuseppe Grezar, 14
C.F. 13756881002

Rappresentato dalla Delegata

Dott.ssa Renata Zorzi
domiciliata in Rovereto
Via Halbherr, 13/B
e-mail: taa.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA
con studio in Rovereto
Via Dante Alighieri, 17
C.F. RSOVTI67T11Z133W
Tel. 0464 311515
e-mail: studio@vitorosa.com

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Trento con il numero 1517

Incarico - Date

Nomina dell'esperto	13.03.2023
Deposito Perizia di Stima	05.06.2023
Richiamo del Giudice	13.10.2023
Termine deposito integrazione <i>(dopo richiesta di proroga)</i>	15.12.2023

Indice

1. Quesito integrativo	3
2. Regime Edilizia Agevolata Convenzionata-Finanziamenti con Risorse Pubbliche	3
3. Modalità di attuazione delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche.....	4
4. Elenco della documentazione allegata.....	6

1. Quesito integrativo

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento dd. 13.10.2023 invitava il CTU a prendere posizione circa la relazione iniziale del professionista delegato dd. 03.10.2023. Si rimanda alla lettura della menzionata relazione per la parte relativa agli aspetti tecnici. Seguono integrazioni e risposte al documento di cui sopra.

2. Regime Edilizia Agevolata Convenzionata-Finanziamenti con Risorse Pubbliche

Il sottoscritto in sede di redazione della perizia di stima originaria aveva precisato che non era stato possibile accertare l'eventuale elargizione di contributo per l'edificio oggetto di esecuzione. Ciò in ragione del fatto che non era stato possibile avere un colloquio diretto con l'esecutato.

All'esito del richiamo del Giudice dell'Esecuzione il sottoscritto ha fatto richiesta volta all'ottenimento di un riscontro all'avvocato dell'esecutato, al Comune di Mori e alla Comunità della Vallagarina -già Comprensorio-.

È pervenuta risposta scritta sia dal Comune di Mori che dalla Comunità della Vallagarina: **entrambi gli enti hanno dichiarato di non aver erogato "finanziamenti" al soggetto esecutato per l'edificio oggetto di pignoramento.** Si allega la risposta del Comune di Mori (doc. 1) e la risposta della Comunità della Vallagarina (doc. 2). Nulla è pervenuto da parte dell'avvocato dell'esecutato.

Circa l'argomento trattato in questo capitolo è utile precisare quanto segue.

Gli interventi edilizi realizzati in regime convenzionato, ovvero laddove il privato opera sotto forma di associato a cooperative o ad altre forme di edilizia convenzionata, sono assoggettati all'obbligo di annotazione tavolare dell'esistenza della convenzione stessa. L'assoggettamento dell'immobile ad un determinato

regime di costruzione convenzionata veniva di norma annotato al Tavolare citando questi riferimenti normativi (*convenzione ai sensi dell'art. 6 lett. a),b),c) della L.P. 3.8.1970, n. 11 e Legge Nazionale 28.01.1977 n. 10*). Con l'entrata in vigore della L. P. 15/2015 viene previsto un regime di "costruzione convenzionata" con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione che, se realizzate dal privato o dal promotore dell'iniziativa edilizia, possono avere una "riduzione-agevolazione" del contributo di costruzione. In quest'ultimo caso si dovrebbe trovare menzione normativa con riferimento all'art. 84 della L.P. 15/2015 al foglio C della descrizione tavolare.

Per quanto attiene gli edifici specialistici (ricettivi-turistici, a destinazione agricola, ecc...) vi sono specifici riferimenti normativi che rimandano all'eventuale elargizione di finanziamenti da parte del settore di competenza della Provincia Autonoma di Trento e che anche in questo caso dovrebbero trovare menzione nella descrizione tavolare.

Detto ciò, per quanto attiene l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto produce l'attestazione dei due enti, possibili erogatori di finanziamenti pubblici, che dichiarano che per l'immobile oggetto di esecuzione non sono stati concessi contributi.

3. Modalità di attuazione delle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche

Il CTU ha descritto la situazione edilizia/urbanistica concludendo che non vi è regolarità e che l'aggiudicatario dovrà provvedere in proprio alla regolarizzazione.

Il sottoscritto nella perizia di stima dd. 04.06.2023 precisava al proposito:

“Oneri per regolarizzazione edilizia

Sulla scorta delle deduzioni tecniche e dell'analisi normativa specifica che dovrà comunque essere perfezionata mediante un rilievo di dettaglio dell'edificio e

*l'istruttoria della pratica di sanatoria da sottoporre alla CEC del Comune di Mori, si ritiene che **gli oneri derivanti da una pratica di sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, eventuali ripristini localizzati** possa ammontare a **circa € 30.000,00.** Importo questo che si può suddividere in base alle varie porzioni materiali. Non va dimenticato che la sanatoria riguarderà ogni singolo immobile supponendo che l'opera illegittima sia stata realizzata nella stessa epoca. Ne consegue che se, ad esempio, a carico di una determinata porzione vi sono opere da sanare realizzate in periodi differenti vi sarà una sanzione per ogni opera. Si ritiene in via prudenziale che l'onere complessivo per regolarizzare le realtà sotto il profilo edilizio/urbanistico non possa essere inferiore a € 30.000,00 così suddivisi:*

P.M. 5 (ufficio) scala esterna e opere connesse € 8.000,00

P.M. 5 (ufficio) partizione interna, destinazione e opere connesse € 5.000,00

P.M. 21 e 22 (due garage) sanatoria da realizzare assieme alle altre porzioni materiali dei garage (di proprietà di terzi). Onere a carico solo P.M. 21 e 22 circa € 5.000,00

P.M. 10÷17 (cantine). Sanatoria da ottenere, cumulativamente € 12.000,00

Per quanto attiene le PM 10÷17 (cantine) veniva precisato che la spesa cumulativa per la regolarizzazione ammonta a € 12.000,00. Questo non significa che la procedura debba essere eseguita “cumulativamente”. Il primo aggiudicatario potrà intraprendere la procedura volta all’ottenimento del permesso di costruzione in sanatoria e a quel punto il Comune di Mori dovrà coinvolgere anche i restanti proprietari delle cantine. Pacifico che sarebbe più semplice procedere con l’attivazione della procedura di sanatoria una volta che saranno vendute tutte le cantine, in modo che gli aggiudicatari

potranno fare un'unica istanza ma ciò non toglie la possibilità di procedere singolarmente con l'inevitabile aumento dei costi.

4. Elenco della documentazione allegata

1. Risposta del Comune di Mori
2. Risposta della Comunità della Vallagarina.

Rovereto, 12 dicembre 2023

Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa