

[REDACTED]

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Osservazioni alla ctu integrativa e istanza di convocazione parti nella procedura esecutiva immobiliare distinta con il n. 31/2016 R.G.E. nell'interesse di:

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore

CONTRO

[REDACTED]

Debitore

PREMESSO CHE

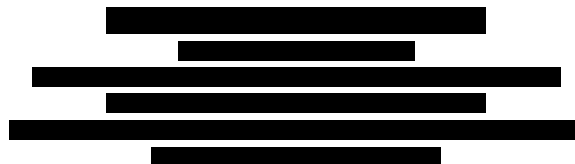
[REDACTED] si è costituita nella presente
procedura esecutiva immobiliare [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto Avv. [REDACTED] espone:

con atto notificato il 24 gennaio 201 [REDACTED] ha pignorato in capo [REDACTED]
[REDACTED] il seguente bene così descritto “quota intera proprietà, in Comune di
Aggus, Loc. Santa Degna, dell’appezzamento di terreno ricadente in parte in zona B ed in
parte in zona E2 del piano urbanistico comunale, confinante con [REDACTED], con
proprietà [REDACTED], con strata privata e con proprietà [REDACTED], salvo altri, distinto al
NCT F. 93 mapp. 949 di hs 00.08.99”.





Con ctu depositata il 4 giugno 2018 il professionista nominato dal GE, Ing. Raffaele Visicale, previa descrizione del bene (*"Appezamento di terreno in Comune di Aggius via Santa Degna n. 9 censito al catasto terreni in comune di Aggius, foglio 93, particelle 1775 e 1776 (generate dalla divisione della particella 949), con sovrastante edificio con area scoperta di pertinenza formato da fabbricato ad uso ufficio, censito al catasto fabbricati in comune di Aggius, foglio 93, particella 1775, insistente sulla porzione di area di cui alla suddetta particella 1775 del catasto terreni e da adiacente tettoia ad uso autorimessa, non censita al catasto fabbricati, insistente sulla porzione di area di cui alla suddetta particella 1776 del catasto terreni"*) sul quesito relativo alla conformità edilizia così rispondeva

L'edificio di cui trattasi è conforme alla Concessione Edilizia n. 1770 del 16.11.2005 limitatamente alla porzione di fabbricato adibito ad ufficio censito al catasto fabbricati in comune di Aggius, foglio 93, particella 1775.

Il ctu allegava, in unico file, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius (pagg. 7-18), la concessione edilizia n. 1770 del 16.11.2005 sul F. 93 mapp. 949 (pagg. 45-61) e il certificato di abitabilità e usabilità (pag. 63).

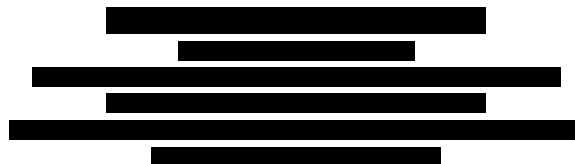
Il ctu stimava il compendio in € 558.000

■■■■■ eseguita■■■, con atto depositato in data 31 maggio 2021, rappresentava al GE la non correttezza della stima fornita non avendo il ctu tenuto nella dovuta considerazione una serie di criticità allegando, a supporto delle doglianze, una perizia di parte

In particolare si evidenziava

1. La non completa conformità al Piano Urbanistico Comunale dell'immobile costruito, posto che una porzione di mq 130 dei totali mq 899 del F. 93 mapp. 949 (che successivamente soppresso ha originato i mapp.li 1775 e 1776) ricade in Zona Agricola e, quindi non compreso nel Piano Particolareggiato vigente





2. La mancanza di accesso al compendio dalla strada pubblica e l'assenza di una servitù di passaggio costituita;
3. L'assenza della rete pubblica di smaltimento dei reflui
4. L'area scoperta di pertinenza priva di recinzione

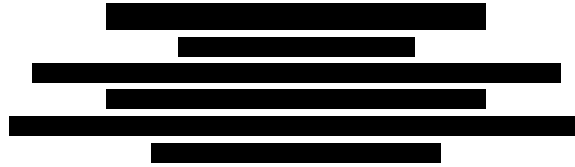
La perizia di parte allega, alla quale si rinvia, in conseguenza di ciascuna delle mancanze evidenziate, riteneva doversi applicare delle percentuali di riduzione del valore stimato secondo una tabella riportata in perizia e concludeva, pertanto, che il più probabile valore di mercato sarebbe di € 72.540,00.

Il ctu, Ing. Visicale, richiamato a fornire i chiarimenti richiesti dalla parte esecutata con relazione integrativa depositata il 29.9.2022, con particolare riferimento alla conformità edilizia del compendio pignorato, da atto che *"Secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aggius il 22/02/2006 allegato all'atto di compravendita della particella 949 di 899 mq del 09/03/2006, trascritto ai nn. 3623/2409 il 20/03/2006, la porzione ricadente all'interno della zona B della suddetta particella è pari a 130 mq"*.

Nelle considerazioni finali il consulente d'ufficio, dato atto del Piano Urbanistico Comunale vigente sia al momento della concessione che all'attualità, ritiene, al contrario di quanto affermato dal perito incaricato dalla società esecutata, che non sussistano i presupposti per *"la sanabilità di quanto edificato"* e *"Viste le considerazioni finali riportate nella questione n. 01 relative alla non sanabilità dell'edificio si ritiene che lo stesso non abbia più alcun valore di mercato ma tuttalpiù sia fonte di un costo per un'eventuale demolizione"*

Si osserva che la perizia integrativa appare incongruente rispetto agli atti depositati e non esaustiva sui rimedi esperibili, alla luce della normativa applicabile in caso di esecuzione forzata.





Ed invero

1.come comprovato dal certificato di destinazione urbanistica e evidenziato dallo stesso ctp, l'eventuale porzione del mappale 949, ricadente in zona E, è di mq 130 dei totali mq 899. Il ctu avrebbe dovuto indicare quale parte dell'immobile è da ritenere abusiva;

2.il ctu, a differenza del ctp di parte, ritiene che non sussistano i presupposti per la sanabilità della parte di fabbricato asseritamente abusiva, pur avendo ottenuto regolari concessioni edilizie, precedute, come risulta dal provvedimento amministrativo, dalla istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale e dai pareri richiesti dalla normativa.

Il principio generale che regola la materia del provvedimento amministrativo asseritamente illegittimo, è quello secondo il quale tale atto può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di ordine pubblico, entro un termine ragionevole comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dello stesso (e ciò ai sensi dell'art. 21 –nonies comma 1 della L. n. 241/1990 e la giurisprudenza amministrativa applica la norma ai provvedimenti edilizi, dove il privato, con la realizzazione del progetto e in ragione del tempo trascorso, può legittimamente riporre un ragionevole affidamento sulla regolarità della autorizzazione edilizia (v. Consiglio di Stato n. 7351/2021; TAR Lazio n. 378/2024).

E' di chiara evidenza che la situazione rappresentata dal ct di parte e soprattutto dal ctu incaricato non appare conforme alla documentazione allegata e al quadro normativo e giurisprudenziale nel quale è possibile inquadrare il caso in oggetto.

A ciò si aggiunga che in materia di esecuzione forzata immobiliare vale il principio consolidato nella giurisprudenza che "le nullità previste dall'art. 40 della legge n. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti dalle procedure esecutive immobiliari individuali, di talchè anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia dichiarato nel bando di vendita" (Cass. n. 23140/2013)



[REDACTED]

Tutto ciò esposto il sottoscritto avvocato chiede che il Sig. GE Voglia disporre la comparizione delle parti e del ctu dinanzi a se al fine di adottare, nel contraddittorio tra le parti i più opportuni provvedimenti.

Sassari lì 25 ottobre 2024

[REDACTED]

