

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Esecuzione Immobiliare
R.G. 18/2022

Attore: [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

Custode: [REDACTED]

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE DI STIMA



La sottoscritta Ing. Lia Tarola, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare identificata dal numero di ruolo generale 18/2022 presso il Tribunale di Avezzano (AQ), iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avezzano al n. [REDACTED], si pregia di rassegnare la presente integrazione alla relazione di stima in ordine ai quesiti formulati dal G.E. di cui al *verbale dell'udienza* del 13/12/2022.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Celano (AQ) al foglio 4, part.lla 1720:

- sub 2, cat. A/2, piano terra, consistenza 6 vani, superficie catastale 134 mq, rendita 371,85 Euro;
- sub 3, cat. F3, piano primo;
- sub. 4, cat. F/3, piano secondo.

Relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica si riporta un estratto della relazione di stima già depositata:

Come riportato nell'atto di compravendita relativo al piano terra e nell'atto di donazione relativo ai piani primo e secondo, il fabbricato è stato costruito in base a licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Celano in data 31/08/1968 n. 928 e successiva licenza di costruzione rilasciata il 12/06/1976 e, per inerenti opere abusive, è stata presentata al comune di Celano, in base alla legge n. 47/85, domanda di concessione in sanatoria, mod. 47/85-A, in data 30 settembre 1986, prot. 8294, progressivo n. 0205771800, per cui non è stato opposto diniego ed è stata pagata la relativa oblazione di lire 1.062.400 oltre interessi [...].

Durante il sopralluogo del 21/09/2022 si è inoltre appreso che nel 2014 è stata effettuata una SCIA la ristrutturazione del fabbricato.

La sottoscritta ha effettuato istanza di accesso agli atti sia al Comune di Celano che al Genio Civile di L'Aquila.

Il Comune ha formalmente comunicato di non aver reperito la licenza di costruzione del 1968, la licenza di costruzione del 1976 e la SCIA, fornendo unicamente la domanda condono (si precisa che è stata fornita la sola domanda, alla quale è allegata una ricevuta di versamento e delle foto, senza elaborati grafici, e che la concessione in sanatoria non risulta essere stata rilasciata).

Il Genio Civile ha fornito unicamente l'autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 ex L. 1684/1962 e la relativa documentazione progettuale allegata.

Durante il sopralluogo la sottoscritta, in virtù delle difficoltà avute nel reperire i titoli edilizi e la relativa documentazione progettuale, ha chiesto ai debitori di voler fornire copia della suddetta documentazione, come riportato nel relativo verbale.

La richiesta è stata reiterata anche tramite pec indirizzata all'[REDACTED] e, senza tuttavia ricevere quanto richiesto.



La domanda condono, seppure non espressamente riportato nella documentazione fornita dal Comune, in base alle superfici rilevate nella documentazione stessa ed alle frecce presenti sulla foto, sembrerebbe essere relativa alla sopraelevazione del fabbricato, come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Celano.

Sulla base di informazioni acquisite presso il sopra citato Ufficio Tecnico del Comune di Celano per il rilascio della sanatoria occorre acquisire l'attestazione di avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica da rilasciarsi a cure del Genio Civile.

Si rimanda al riguardo all'art. 35 (procedimento per la sanatoria), c. 3, della L.47/85, secondo cui alla *domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria* deve essere allegata, tra l'altro, *quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.*

L'oblazione risulta già pagata, come riportato nell'atto di compravendita dell'appartamento al piano terra (in cui si citano le ricevute di pagamento delle tre rate).

Non disponendo di tutti i titoli edilizi e della relativa documentazione progettuale allegata, non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia ed urbanistica.

Ad ogni modo si evidenzia che il rilievo effettuato durante il sopralluogo differisce rispetto agli elaborati grafici di cui all'autorizzazione a costruire prot. n. 4989 del 16/08/1968 rilasciata dal Genio Civile ex L. 1684/1962, per lo spessore di un muro portante in direzione Ovest – Est (di cui a giudizio della sottoscritta occorre tener conto in fase di redazione del certificato di idoneità sismica), per la distribuzione interna degli ambienti (compreso il posizionamento della scala) e per la sopraelevazione del fabbricato (per cui sembrerebbe essere stata trasmessa al Comune di Celano apposita domanda di condono, che necessita, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dell'attestazione di avvenuto deposito del certificato di idoneità sismica da rilasciarsi a cura del Genio Civile).

Nell'udienza del 13/12/2022 il G.E., *“rilevato che non è chiaro se la documentazione richiesta al Comune e al Genio Civile sia andata smarrita o non sia stata ancora reperita da tali enti, ritenuta la stessa necessaria ai fini della corretta verifica della regolarità degli immobili”*, ha disposto *“che l'esperto stimatore provveda a rinnovare la richiesta presso il Comune e il Genio Civile ovvero a farsi rilasciare attestazione dagli uffici competenti in merito alle circostanze rilevate da questi ultimi in relazione ai beni oggetto di pignoramento, depositando apposita integrazione entro l'udienza di rinvio sotto indicata”*.

Si è provveduto pertanto a rinnovare la richiesta di accesso agli atti al Comune di Celano ed al Genio Civile.

Di seguito si riporta prospetto riepilogativo degli esiti delle ricerche archivistiche condotte dal Comune dal Genio Civile per i progetti relativi titoli edilizi del fabbricato.



Titolo edilizio	Esito ricerche Comune	Esito ricerche Genio Civile
<i>Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Celano in data 31/08/1968 n. 928</i>	Negativo <i>“le licenze prot. n. 928/1968 e prot. n. 2310/1976 non risultano nei registri comunali”</i>	Positivo
<i>Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Celano in data 12/06/1976 n. 2310</i>	Negativo <i>“le licenze prot. n. 928/1968 e prot. n. 2310/1976 non risultano nei registri comunali”</i>	Negativo <i>“non risulta in archivio l'ulteriore documentazione suppletiva richiesta (variante al progetto originario e CIS)”</i>
<i>Domanda di concessione in sanatoria ex L. 47/85, mod. 47/85-A, del 30 settembre 1986, prot. 8294, progressivo n. 0205771800</i>	Positivo	Negativo <i>“non risulta in archivio l'ulteriore documentazione suppletiva richiesta (variante al progetto originario e CIS)”</i>
SCIA anno 2014	Negativo <i>(“al momento non reperibile”)</i>	-----

Dunque il progetto associato al primo titolo edilizio (Licenza di costruzione n. 928/1968) è stato reperito al Genio Civile, quello associato alla variante (Licenza di costruzione n. 2310/1976) non è stato reperito né al Comune, né al Genio Civile (ove probabilmente non è stato depositato, vista la sostanziale corrispondenza a livello strutturale tra lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo del 21/09/2022 e il progetto del 1968).

La domanda di condono ex L.47/85 dell'anno 1986, che sembrerebbe essere relativa alla sopraelevazione del fabbricato, è stata reperita presso il Comune. Si tratta ad ogni modo di una pratica non conclusa, visto che la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata, stante l'assenza dell'attestazione di avvenuto deposito del CIS da parte del Genio Civile (ove non risulta depositato il CIS).

La SCIA del 2014, relativa a opere non strutturali, non risulta al momento reperibile presso gli Uffici comunali.

Per completezza d'informazione si allega la documentazione relativa alle richieste di accesso agli atti, ed ai relativi rinnovi, trasmesse al Comune ed al Genio Civile.

L'Aquila (AQ), 28/01/2023

Il C.T.U.



Allegato 1: Documentazione relativa alla prima istanza di accesso agli atti al Comune

Allegato 2: Documentazione relativa alla prima istanza di accesso agli atti al Genio Civile

Allegato 3: Documentazione relativa alla seconda istanza di accesso agli atti al Comune

Allegato 4: Documentazione relativa alla seconda istanza di accesso agli atti al Genio Civile

