

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo N° 273/2008 del R.G.Es.

Promosso da Credito Emiliano S.p.A.
contro

[REDACTED]

27-5-08

14/01/2011

ESPERTO

Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 - 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

Via
1 nel fascicolo
AG 20.9.10
MLGE
[Signature]

**INTEGRAZIONE E
CHIARIMENTI C.T.U.**

Immobili in Agrigento, c.da Burraitotto

1-6-2010
Il Cancelliere C.T.U.
[Signature]



Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa D. Nunno

In risposta alla richiesta di chiarimenti posta dal G.E. Dott.ssa Daniela Nunno, nel corso dell'udienza del 22/01/2010 con la quale si invita il C.T.U. a chiarire il punto della relazione peritale riguardante la sanabilità delle opere edilizie con l'applicazione delle leggi n. 47/85 e n. 326/03 si precisa quanto segue:

- il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/85 prevede che *"nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*;
- la norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge;
- l'abuso che qui interessa, è quello che incide sulla commerciabilità del bene; trattasi pertanto di abuso in assenza di titolo edilizio abilitativo o in totale difformità, e di ristrutturazione anch'essa eseguita in assenza o in totale difformità di eventuali titoli abilitativi.
- l'abuso edilizio deve rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge n. 47/85 e dalle successive in materia di condono (legge n. 724/94 e legge n. 326/03).

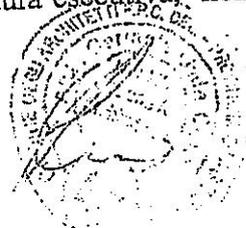
Quindi per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della legge n. 47/85 le condizioni da soddisfare sono:

1. che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva
2. che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Si pone il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge n. 47/85 contenute nelle successive leggi n. 724/94, e nell'ultima legge n. 326/2003 in materia di condono (in vigore dal 02/10/2003) il termine è da ritenersi prorogato alla data di entrata in vigore di quest'ultima.

Quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria ovvero per l'ultima del 24/11/2003 n. 326, che si riferisce ad abusi commessi entro il 31/03/2003.

Nel caso in esame pur trattandosi di immobile interessato da procedura esecutiva, non è possibile



applicare né l'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85, né la legge 326/2003 poiché gli abusi sono stati probabilmente commessi successivamente alla data di compravendita (e cioè dopo il 27/11/2006) e quindi oltre il termine del 31/03/2003; inoltre le ragioni del credito per cui si procede risalgono anch'esse al 2006 e quindi oltre il limite del 02/10/2003.

Tuttavia resterebbe la possibilità di applicare l'ex art. 13 della legge 47/85 così come recepito dall'art. 36 del DPR 380/2001 applicabile solo nel caso in cui l'immobile risulti conforme allo strumento vigente. Trattandosi di fabbricato ricadente in Z.T.O. "E1" del P.R.G. di Agrigento (zona agricola per la conduzione del fondo), il lotto minimo edificabile deve essere di 10.000 (diecimila) mq. con indice fondiario di 0,03 mc/mq ed altezza massima di 7,5 ml.

Nel caso in esame il lotto di terreno su cui insiste la costruzione, si estende per una superficie complessiva di mq. 3800 (tremilaottocento) e quindi il lotto disponibile non soddisfa i requisiti minimi per le costruzioni in zona E1. In ogni caso con tale superficie il volume massimo ammissibile ammonterebbe a 114 mc, valore di lunga inferiore al volume delle costruzioni attualmente esistenti.

Infine facendo riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita del 27/11/2006 rep. 27651 (allegato agli elaborati peritali) in cui si dichiara che la costruzione è antecedente all'01/09/1967, si è supposto che la condizione originaria dell'immobile all'atto della compravendita, e quindi da ritenersi urbanisticamente regolare, possa essere quella risultante dalla planimetria catastale relativa all'accertamento dei fabbricati di cui al foglio n. 176 p.la 145 del 21/12/1992.

Tali elaborati catastali risultano difformi da quanto rilevato in sede di sopralluogo, così come riportato nella Tav. 4 degli elaborati grafici già depositati.

Al di là di ciò, oltre alle difformità planimetriche relative alla superficie coperta che oggi risulta maggiore di quella originaria, si aggiungono le maggiori volumetrie dei corpi di fabbrica originate da un innalzamento del livello delle coperture e della diversa tipologia che da piana è diventata a falde.

Racalmuto li 31 MAR. 2013

IL C.T.U.

(Arch. Carmela Linda Cino)

