

LABORATORIO 2

MODALITÀ CONCRETA DI COLLABORAZIONE TRA PERITO STIMATORE E CUSTODE GIUDIZIARIO

**(ALLA LUCE DELLA NOMINA
CONTESTUALE)**

AVV. FRANCESCO NOTO



**CONTESTUALITA' NOMINA ESPERTO E
STIMATORE CON IL DECRETO DI FISSAZIONE
PRIMA UDIENZA EX ART. 569 CPC**

CONVERGENZA DI
PROFESSIONALITA' TECNICHE
E GIURIDICHE



CENTRALITA' RUOLO DEL CUSTODE

**VALICA IL RUOLO DI MERO CONTROLLO DELLA
CERTIFICAZIONE EX ART. 567 CPC**

**IL CUSTODE SINTETIZZA AL G.E. TUTTE LE POSSIBILI
CRITICITA' OSTATIVE ALLA VENDITA E LA LORO
EMENDABILITA'**

ASPETTI TECNICI E GIURIDICI DELLA PERIZIA

PROFILI ETEROGENEI VOLTI NEL LORO INSIEME

AD APPURARE:

1) IL CORRETTO INQUADRAMENTO, DA PARTE DEL CREDITORE PROCEDENTE, DEL DIRITTO OGGETTO

DI ESPROPRIAZIONE.

2) LA POSSIBILITA' DI COLLOCARE L'IMMOBILE SUL MERCATO.

**CONFORMITA' CATASTALE
INOPERATIVITA' NELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI DELL'ART. 29 COMMA
1 BIS LEGGE 52/1985**



**ACCERTAMENTO SU DATAZIONE
E RISPONDENZA DELL'IMMOBILE
AL TITOLO EDILIZIO.**



CONDONO

NORMAZIONE A CARATTERE ECCEZIONALE VOLTA A

SANARE GLI ABUSI COMMESSI ENTRO IL 31 MARZO 2003.

AMPLIAMENTI: NELLA MISURA DEL 30% DELLA SUPERFICIE

ASSENTITA O COMUNQUE ENTRO 750 METRI CUBI.

NUOVE COSTRUZIONI: NON OLTRE 750 METRI CUBI

OVVERO 3000 METRI CUBI COMPLESSIVI.

SANATORIA

**NORMATIVA NON AVENTE LIMITI TEMPORALI MA PIU'
CIRCOSCRITTA SUL VERSANTE OGGETTIVO, PERCHE'
SUBORDINATA ALLA DOPPIA CONFORMITA' EDILIZIA**



VERIFICHE DEMANDATE ALL'ESPERTO

A) SE L'IMMOBILE RECA DATAZIONE ANTERIORE ALLA DATA DEL 1 SETTEMBRE 1967, OPPURE AL 16 OTTOBRE 1942 SE INTERNO AL PERIMETRO URBANO

B) QUALORA SI ACCERTI LA POSTERIORE DATAZIONE DEL MANUFATTO L'ESPERTO DOVRA' VERIFICARE:

1) SE COSTRUITO ENTRO IL 31/03/2003.

2) SE L'OPERA E' CONDONABILE.

3) SE VI E' STATA ISTANZA DI CONDONO EGLI ESITI DELLA RELATIVA ISTRUTTORIA.

VERIFICHE DEMANDATE ALL'ESPERTO

**C) SE L'IMMOBILE RECA DATAZIONE POSTERIORE AL
31/03/2003 L'ESPERTO DOVRA':**

**1) VERIFICARE SE L'OPERA E' SANABILE MEDIANTE DOPPIA
CONFORMITA' URBANISTICA.**

2) SE VI E' DOMANDA DI SANATORIA ED I RELATIVI ESITI.

**D) NELL'UNO E NELL'ALTRO CASO SE IL COMUNE HA
INGIUNTO LA DEMOLIZIONE (ART. 31 DPR 380/2001) E SE
A CIO' HA FATTO SEGUITO L'EVENTUALE ATTO DI
ACQUISTO AL PATRIMONIO COMUNALE**

Quesito n. 8 – Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redatto] è scaturito che per l'immobile in oggetto non esiste alcuna documentazione tecnica di progetto, né atti urbanistici di autorizzazioni edilizie e conseguenti, il fabbricato risulta quindi essere privo di qualsiasi concessione e/o autorizzazione amministrativa, in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente.

Il Sig. M[redatto], [redatto], esecutato, alla fine degli anni 70 del secolo scorso, senza chiedere le dovute autorizzazioni al Comune di [redatto], ha edificato il fabbricato oggetto del pignoramento, effettuando comunque l'accatastamento delle unità immobiliari realizzate. Solo più tardi (il 26 settembre 1986) ha presentato presso gli uffici del Comune di [redatto] domanda di sanatoria per l'abuso edilizio commesso (vedere Mod. 47, allegato E) ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Tale condono è tuttora in corso. Il Sig. [redatto], dopo aver effettuato solo alcuni dei versamenti relativi alle oblazioni dovute, non ha mai perfezionato la pratica, nonostante i solleciti ricevuti dal Comune di [redatto] (nel 1995 e nel 2008, allegato E).

L'immobile può essere comunque ancora sanato. In allegato alla presente perizia (allegato E) si può trovare un prospetto redatto, su esplicita richiesta del sottoscritto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di [redatto] della quale vengono esplicitati tutti gli adempimenti (documentazione, versamenti, ecc.) comprese eventuali sanzioni e interessi per ritardato o mancato pagamento, (tenendo conto delle somme già versate dal proprietario dell'immobile), necessari all'ottenimento in maniera definitiva e totale del titolo abilitativo in sanatoria.

Per quanto riguarda i costi da sostenere, occorre considerare:

- Spese per il Comune

Causale	Importo
Versamento integrativo	1.755,82 €
Oneri concessori	601,83 €
Diritti di segreteria	51,65 x 3 u.i. = 154,95 €
Marca da bollo	16,00 €
TOTALE	2.528,69 €

- Parcella dovuta ad un tecnico per la redazione di perizia giurata, certificato di idoneità statica e quant'altro: **2.500,00 €** circa comprensivi di I.V.A. e cassa previdenziale. A questi vanno aggiunte spese di laboratorio per prove sui materiali e caratterizzazione terreno di fondazione, finalizzate alla redazione del certificato di idoneità statica: altre **4.000,00 €** circa.

La spesa totale da sostenere sarà pari a **9.000,00 €** circa. Anche di tale costo si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

ART. 40 L 47/1985 - ART. 46 L. N° 380/2001

DUPLICE REGOLA DEROGATORIA AI CANONI NEGOZIALI DI CIRCOLAZIONE DELL'IMMOBILE:

A) POSSIBILITA' CIRCOLAZIONE IMMOBILE A PRESCINDERE DALL'ABUSO.

B) POSSIBILITA' DI SANATORIA PER L'AGGIUDICATARIO ENTRO 120 GIORNI.

b.1) POSSIBILITA' DI PRESENTARE NUOVA DOMANDA DI CONDONO SOLO SE LE RAGIONI DI CREDITO SONO ANTERIORI AL 2 OTTOBRE 2003.

b.2) DOMANDA DI SANATORIA SENZA ALCUN LIMITE TEMPORALE.

MANUFATTI NON SANABILI

POTRANNO ESSERE VENDUTI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO CHE PRESENTANO AL MOMENTO DELLA VENDITA, MA SARA' ESPRESSO OBBLIGO DELL'ACQUIRENTE QUELLO DI RIMUOVERE L'ABUSO, SENZA ALCUN SEGUITO SANZIONATORIO

**VINCOLI
GIURIDICI**



CENSI



LIVELLI



DIRITTI DI USO
CIVICO

IL PERITO DOVRA':

- 1) ACCERTARE LA CONDIZIONE GIURIDICA DEL BENE
- 2) PER I TERRENI C.D. ALLODIALI IL PESO IMPOSTO SUI FONDI



DIRITTI DI USO CIVICO

***1) DIRITTI SU TERRE COLLETTIVE, ACCOSTABILI AL DEMANIO
(INALIENABILI)***

***2) DIRITTI DI USO CIVICO SU SUOLI PRIVATI
(PASSIBILI DI ESECUZIONE SOLO DOPO AVERE LIQUIDATO I DIRITTI
MEDESIMI)***

***3) DIRITTI IN ORIGINE CON USI CIVICI, MA POI DIVENUTI ALLODIALI E
GRAVATI DA UNA PRESTAZIONE FONDIARIA (FATTISPECIE ACCOSTATE
ALL'ENTIFEUSI, PASSIBILI DI ESPROPRIAZIONE).***

***VERIFICA OSSERVANZA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART.
2650 CC***

CONCRETE MODALITA' VERIFICA

PRIMO ELEMENTO:

LA PRESENZA DI UN LIVELLO NELLA VISURA
CATASTALE





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2023 Ora: 12.46.28 pag: 1 Segue

Visura n.: T184264 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1995 al 26/05/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO ARGENTANO (Codice:H981)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: Particella:

INTESTATI

1	COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO	(4) Diritto del concedente
2		(20) Livellario in regime di comunione dei beni
3		(20) Livellario livellaria coniuge in regime di comunione legale in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 04/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1					SEMINATIVO 2	1 05 47		Euro 38,13 L. 73.829	Euro 13,62 L. 26.368	FRAZIONAMENTO del 04/07/1992 in atti dal 28/09/1995 MOD.51 F TP (n. 2470.900/1992)
Notifica						Partita	64			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN MARCO ARGENTANO		(4) Diritto del concedente
2			(20) Livellario in regime di comunione dei beni
3			(20) Livellario livellaria coniuge in regime di comunione legale in regime di comunione dei beni

Superiore F. E.

Fogli di mezzo del catasto provvisorio

DESIGNAZIONE delle sezioni	NUMERO D'ORDINE dello stato di sezioni	NATURA delle colture, e delle proprietà	DENOMINAZIONE delle proprietà o de' luoghi in cui sono situate	ESTENSIONE DELLE TERRE			RENDITA NETTA		BILANCIO	NUMERI DI CHIAMATA del venditore e del compratore	MOTIVI di Carico e discarico
				1. Classe	2. Classe	3. Classe	Colonna di Carico	Colonna di discarico			
	645	colt. v. m.				1/8	1.12	2.00	118		
	646	colt. v. m.				1/8	1.12	0.47	187		
	647	colt. v. m.				1/8	1.12	1.80	108		
	648	colt. v. m.				25	3.00	3.00	133		
	649	colt. v. m.				1/8	25	5.75	5.75		
	650	colt. v. m.				1/8	28	5.75	5.75		
	651	colt. v. m.				1/8	28	5.75	5.75		

20. 165

ULTERIORI MODALITA' DI VERIFICA

UFFICI COMUNALI

ARCHIVIO PRESSO

COMMISSARIATO USI CIVICI



VERIFICA DEL CUSTODE SUI VINCOLI

E' IMPROPRIA LA CONCLUSIONE DELL'ESPERTO SE:

- 1) PROFESSA LA NATURA CIVICA O IL PESO FONDIARIO SULLA BASE DELLA SOLA DICITURA LIVELLO AFFIORATA NELLE VISURE CATASTALE
- 2) ESCLUDE LA NATURA CIVICA O IL PESO FONDIARIO SU AREE POTENZIALMENTE INTERESSATE AL FENOMENO SOLO IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROPRIETA' DELL'ULTIMO VENTENNIO