

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 103/2018

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
 Dott.ssa Lulli Alessandra

Oggetto: Chiarimenti procedura RGE n. 103/2018

Il sottoscritto Ing. Di Prospero Simone, con studio professionale in Terracina (LT) Via San Rocco n.29/Bis, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, in merito all'ordinanza del GE,

PRECISA QUANTO SEGUE:

- In data 02/03/2020 con prot. 1814 (Allegato1) il Comune di Lenola rilasciava, su richiesta del sottoscritto CTU, l'attestazione riguardante l'esistenza di un vincolo di uso civico sul terreno identificato al NCEU della Provincia di Latina, con il Foglio [redacted] particelle [redacted] e [redacted], terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- Successivamente in data 18/03/2022 con prot. 2412 (Allegato2) il Comune di Lenola rilasciava, su richiesta del sottoscritto CTU, l'attestazione, a rettifica della precedente e con la motivazione di mero errore, riguardante l'esistenza, sul terreno identificato al NCEU della Provincia di Latina, con il Foglio [redacted] particelle [redacted] e [redacted], di un vincolo di livello che nello specifico è identificato come Diritto del Concedente in favore del Comune di Lenola. Tale vincolo gravante sul terreno identificato con il Foglio [redacted] particelle [redacted] e [redacted], può essere rimosso mediante procedura di affrancazione nei confronti del Comune di Lenola con diritti stimati da versare al Comune di Lenola (Allegato3) pari a € 4 206,87.
- L'appartamento sito al secondo piano, facente parte di un immobile a maggior consistenza, identificato al NCEU della Provincia di Latina con il Foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted], come indicato a pag. 9 della perizia estimativa depositata dal sottoscritto CTU, presenta delle difformità interne che possono essere regolarizzate mediante Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria al Comune di Lenola.
- Per quanto concerne l'agibilità degli immobili, sempre a pag. 9 della perizia estimativa depositata dal sottoscritto CTU, veniva indicato che questi ne sono sprovvisti. Tale mancanza può essere colmata mediante presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) al Comune di Lenola ad eccezione dell'immobile identificato al NCEU della Provincia di Latina con il Foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted]. Al fine di poter presentare la Segnalazione Certificata per l'Agibilità di tale immobile, avente destinazione d'uso residenziale cioè di civile abitazione, lo stesso deve essere oggetto di interventi edilizi per poter rispettare il D.M. 05/07/1976 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari

principali dei locali di abitazione". Tale norma, che definisce appunto i requisiti di altezza minima ed igienico-sanitari dei locali di abitazione, all'art.1 recita: "L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno, i bagni, i gabinetti e i ripostigli." A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, così come indicato nella planimetria catastale, l'altezza media interna dell'immobile identificato al Foglio  particella  sub , risulta di m 2,30 e pertanto non rispondente ai dettami del D.M. 05/07/1976.

- In conclusione, al fine di poter regolarizzare gli immobili oggetto della procedura e ad integrazione di quanto indicato nella perizia depositata, si dovranno considerare le seguenti attività da eseguirsi:

1. Presentazione della richiesta di affrancazione al Comune di Lenola per l'eliminazione del vincolo di livello identificato come Diritto del Concedente in favore del Comune di Lenola:

Oneri e Diritti comunali = € 4 206,87 (Euro Quattromiladuecentosei/87)

Spese professionali = € 2 000,00 (Euro duemila/00)

Totale € 6 206,87 (Euro seimiladuecentosei/87)

2. Presentazione della richiesta di Permesso a Costruire al Comune di Lenola per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura dell'immobile identificato al Foglio  particella  sub  al fine di poter rendere l'immobile coerente alla categoria catastale indicata nella visura catastale (A/2) e quindi portare l'altezza interna a m 2,70 e Variazione mediante procedura DOCFA:

Oneri e Diritti comunali = € 4 500,00 (Euro quattromilacinquecento/00)

Spese professionali € 9 000,00 (Euro novemila/00)

Totale € 13 500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)

3. Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna al Comune di Lenola e Variazione mediante procedura DOCFA:

Oneri e Diritti comunali = € 1 500,00 (Euro millecinquacento/00)

Spese professionali € 2 500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

Totale € 4 000,00 (Euro quattromila/00)

Riassumendo, le spese da sostenere sugli immobili oggetto della procedura ad integrazione di quanto indicato nella perizia depositata, ammontano a € 23 706,87 (ventitremilasettecentosei/87).

Con Osservanza

Il C.T.U.

Ing. Di Prospero Simone

Latina, 18/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it