

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (Na)

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 237/2007 Ruolo Gen. Esec.

(CRON. 335/14)

CHIARIMENTI

in ordine a

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta, Arch. Paola Talamo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. , all'Albo del Tribunale di Torre Annunziata al n. , a seguito di richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice Dott. Valentina Vitulano in data 17/06/2014 – cron. 335/14, di seguito rende chiarimenti in ordine alla Consulenza Tecnica di Ufficio depositata nel maggio 2007 - Proced. n. 146/2005 RGE (contro ./.

“Rilevato che nella perizia non si certifica la conformità dei beni ai dati contenuti nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza con quelli rilevati all'esito del sopralluogo ed inoltre relativamente ai beni siti al foglio 8., p.lla 443. sub 2 e 3 i confini indicati nell'atto di mutuo non corrispondono a quelli descritti in perizia e pertanto è necessario che l'esperto renda chiarimenti in merito (nel mutuo il bene confina con Via Nastro Azzurro, strada comunale e proprietà aliena, mentre nella perizia si riportano quali confini via Nastro Azzurro, p.lla 443 e p.lla 469)”.

- In ordine a tale rilievo si certifica la conformità dei beni ai dati contenuti nell'atto di pignoramento e si conferma che i confini dei sub. nn. 2 e 3 corrispondono con Via Nastro Azzurro, strada comunale e proprietà aliena, così come indicato nell'atto di mutuo. La inesattezza riportata in perizia è derivata da un mero errore di trascrizione rispetto alla documentazione in atti.

“Rilevato che a pagina 27 l'esperto fa riferimento ad un terreno circostante il fabbricato di are 24,75 che include nella stima sebbene "non ravvisabile dagli atti di pignoramento immobiliare": pertanto è indispensabile che l'esperto chiarisca se detto terreno ha un proprio ed autonomo identificativo catastale o se corrisponda ai dati di uno dei terreni pignorati nella presente procedura ossia foglio 8, p.lla 379 (dichiarata improcedibile) ovvero p.lla 327”;

- Il terreno circostante il fabbricato, incluso nel procedimento di stima, non presenta autonomo identificativo catastale, ma costituisce pertinenza della part. 443. Tale circostanza si evince sia da atto di compravendita (che si allega) del 20/12/2000 - Notaio rogante Giancarlo Iaccarino - con il quale , , , acquistano il fabbricato oggetto di stima, sia dal confronto con estratto di mappa catastale (che si allega), da cui è possibile constatare come a tale terreno non sia attribuito un proprio autonomo identificativo catastale e che esso non coincida con part. nn. 379 e 327.

“Rilevato che la relazione peritale del nominato ausiliario non reca compiuta ed esaustiva risposta al quesito del mandato conferito relativo alla regolarità urbanistica edilizia del bene, segnatamente non evincendosi”:

a) se l'immobile sia o meno abusivo;

- L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica di Ufficio è stato edificato in base ad originaria Licenza edilizia rilasciata al Sig. , dal Comune di Sorrento (Na) in data 24 maggio 1973 e successiva voltura del 24 settembre 1973 alle Sig.re e . La costruzione è stata dichiarata abitabile il 09/07/1973.

Ricaviamo tali informazioni dall'atto di compravendita (che si allega) con il quale il Sig. acquista il giorno , per atto Notaio Catello Spagnuolo in C/mare di Stabia (Na), l'immobile oggetto di perizia dalle Sig.re e .

Fatta richiesta e ricerca presso il Comune di Sorrento di tali atti autorizzativi e delle pratiche relative a tali provvedimenti intestate al primo proprietario n. 125/68 e e n. 185/1973, il Comune ha attestato nuovamente la indisponibilità dei fascicoli, non rinvenuti nell'Archivio; la cosa si era difatti già verificata all'epoca del primo deposito della CTU (2007) da parte della sottoscritta che, pertanto, si era trovata nella impossibilità di dare circostanziata ed esaustiva risposta al quesito relativo alla legittimità urbanistica.

Effettuata nuova ricerca presso l'Ufficio Condono, nel settembre 2014 si è reso possibile al CTU accedere al fascicolo relativo alla istanza di Condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85, tuttora in attesa di definizione.

Invero, successivamente alla data di consegna della CTU, in data 16/04/2008, il Comune di Sorrento ha inoltrato richiesta al Sig. (e altri), con comunicazione prot. n. 15947 (che si allega), di integrare la pratica di Condono n. 0657/L45/87 con ulteriore documentazione entro il termine del 30/06/2008 e ciò per valutare il cosiddetto “danno ambientale” e consentire la rimozione del “vincolo paesistico”. Tale integrazione non è stata però mai depositata.

b) quali sono gli abusi edilizi riscontrati cui è riferita la istanza di rilascio di concessioni in sanatoria indicata nella perizia;

- Data la impossibilità di determinare con esattezza la consistenza degli abusi per indisponibilità dei grafici originari di concessione presso l'UTC, il CTU non può che riportarsi a quanto dichiarato nella istanza di condono, prendendo per buone le informazioni in essa istanza contenute.

Pertanto, dalla relazione tecnica allegata alla istanza di condono, a firma del geom. _____,

gli abusi consisterebbero in:

Piano 2 seminterrato

Locale 1 : mq. 33,06 (SNR)

Locale 2 : mq. 33,64 (SU)

Locale 3 : mq. 34,80

Locale 4 : mq. 13,20

Piano 1 seminterrato

Ambiente 5 : mq. 10,15 (SNR)

Ambiente 6 : mq. 33,44 (SU)

Ambiente 7 : mq. 1,35

Ambiente “ : mq. 3,10

Ambiente 8: mq. 2,73

Ambiente 9: mq. 4,83

Ambiente “ : mq. 2,24

Ambiente 10: mq. 32,40

Ambiente “ : mq. 1,40

Ambiente 11: mq. 7,77

Piano terra

Ambiente 12 : mq. 5,32 (SU)

Ambiente 13 : mq. 5,00

Ambiente “ : mq. 2,28

Ambiente “ : mq. 3,10

Ambiente 14: mq. 3,48

Ambiente “: mq. 0,52

Ambiente 15 : mq. 1,08

Ambiente 16: mq. 2,40

Ambiente 17 : mq. 2,88

Ambiente 18 : mq. 18,00

Ambiente “ : mq. 3,90

Piano primo

Ambiente 19 : mq. 2,86 (SU)

Ambiente “ : mq. 1,65

Piano secondo

Ambiente 20 : mq. 15,20 (SU)

Ambiente “ : mq. 8,58

Ambiente “ : mq. 0,44

Ovvero:

Superficie realizzata negli anni '73-'74

Superficie utile - mq 73,59 (amb. 12-13-14-15-16-17-18-19-20)

Superficie realizzata negli anni '82-'83

Superficie utile - mq 81,49 (amb. 6-7-8-9-10)

SNR – mq. 132,62 (amb. 1-2-3-4-5-11)

c) se l'abuso sia suscettibile di sanatoria ad opera dell'eventuale aggiudicatario in base al combinato disposto dell'art.46, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed art.40, comma 6, legge 47/1985;

- L'abuso appare suscettibile di sanatoria in quanto non ricade nelle ipotesi di insanabilità di cui all'art. 33 della L. 47/85, in quanto realizzato su area sottoposta a vincolo imposto successivamente alla realizzazione degli abusi (vincolo di in edificabilità relativo alla zona Parco F8 del PUT – L.R. n.35/87).

In aggiunta, per quanto siano scaduti al 31/12/2008 i termini “perentori” entro i quali si richiedeva integrazione della documentazione presentata ai fini della rimozione del vincolo paesistico e della determinazione del danno ambientale, la recente Legge Regionale n. 16 del 07/08/2014 ha prorogato al 31/12/2015 il termine per la definizione delle istanze di condono prodotte ai sensi delle L.47/85 e L. 724/94.

Art. 1 comma 72. - L'articolo 9 della legge regionale 18 novembre 2004, n.10

(Definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, capo IV, ed alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39) è così modificato:

a) al comma 1(Le domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalle disposizioni di cui alla legge n. 47/85, capo IV ed alla legge n. 724/94, articolo 39, ancora pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite dai comuni entro il 31 dicembre 2006 –così disponeva la L.R. N. 10/2004.) il termine del “31 dicembre 2006” è sostituito dal seguente: “31 dicembre 2015”.

Pertanto il comune accetterà integrazioni della pratica sino a quel termine temporale, secondo quanto personalmente accertato presso l'Ufficio Condono del Comune di Sorrento.

d) se l'appartamento possa essere munito di certificazione di agibilità, e con quali presupposti ed oneri;

- L'immobile potrà essere fornito di certificazione di agibilità a valle del provvedimento definitivo di sanatoria, che potrà essere rilasciato:

- a seguito della rimozione del vincolo paesistico-ambientale e successiva corresponsione del danno ambientale, valutato ai sensi della delibera di G.M. n. 425 del 28/12/2001;
- a seguito del versamento degli oneri concessori comunque dovuti per la realizzazione delle opere abusivamente edificate, ai sensi della delibera di G.M. n. 42 del 27/3/2007, in cui andranno valutati gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente al costo di costruzione, da valutarsi sulla base di un computo metrico estimativo di quanto edificato.
- a seguito del versamento dei diritti di segreteria, paria a E. 1000,00 per volumi complessivi fino a 1000 mc.

e) se nella determinazione del prezzo di stima l'esperto abbia considerato i costi occorrenti per la sanatoria dell'abuso edilizio e del rilascio del certificato di agibilità -se effettivamente praticabili.

- Nella determinazione del prezzo di stima, effettuata corrente anno 2007, tenuto conto dell'avvenuto versamento delle somme dovute a titolo di oblazione in base alla istanza di condono edilizio presentata e accertata dunque la possibilità di compravendere il cespite (cosa testimoniata peraltro dai molteplici atti di trasferimento di proprietà riguardanti l'immobile), non si è tenuto conto degli oneri concessori che il Comune avrà il diritto di esigere una volta giunto al termine l'iter del Condono edilizio, né si è valutato il danno ambientale la cui quantificazione è stata richiesta dal Comune ai proprietari solo in data 16 aprile 2008 e quindi, all'indomani del deposito della perizia da parte della scrivente CTU (16/05/2007).

Si ribadisce peraltro all'Ill.mo Giudice che, all'epoca della stesura della Consulenza Tecnica di Ufficio, al CTU non è stata data possibilità di accedere alla documentazione in atti presso l'UTC per temporanea indisponibilità alla consultazione degli archivi comunali.

La sottoscritta si dichiara altresì disponibile alla eventuale quantificazione tanto del danno ambientale quanto degli oneri concessori, tuttavia ritiene che essa quantificazione costituisca incarico a parte rispetto alla CTU depositata, i cui esiti andrebbero peraltro aggiornati per tener conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e relative quotazioni.

22/10/2014

Il CTU