

Tribunale di
SANTA MARIA CAPUA VETERE
Alla c.a. del G.E. Dott. **E. MERCURIO**

OGGETTO : Procedimento n° **189/2014 MEROLA Maria** contro **LAURENZA Elena**
Comunicazione al G.E.

I sottoscritti AVV. RINALDI Marianna con studio in Santa Maria Capua Vetere alla Via Vittorio Emanuele II n. 122 e Ing. **GENTILE Fabrizio** con studio in Arienzo alla Via Aldo Moro n. 1, rispettivamente in qualità di Custode Giudiziario e Consulente Esperto nominato in riferimento al procedimento n° **189/2014 MEROLA Maria** contro **LAURENZA Elena** pendente presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Sezione Espropriazione Immobiliare

PREMESSO

- che a seguito di problematiche evidenziatesi dopo l’aggiudicazione del lotto n. 2, il C.E., in data 27/06/2022 inviava sollecito della richiesta di attestazione già inviata in data 12/01/2016 prot. 304 e non ancora rilasciata circa
 - a) Permessi di Costruire e/o P o D.I.A. e/o S.C.I.A. unitamente agli elaborati descrittivi e grafici, rilasciati a nome di:
 - **LAURENZA Elena nata a Caianiello il 01/07/1946**
 - **MEROLA Luigi nato a Curti il 21/09/1928**

Relative le unità immobiliari site in Capodrise (CE), alla Via Bellini distinte catastalmente al Foglio 2 del Comune di Capodrise, alla particella n° 5679

- sub 2, piano T, cat. C/1, cl. 1°, 84,00 m2, R.c. € 1.062,87.
- sub 3, piano T, cat. C/3, cl. 2°, 131,00 m2, R.c. € 304,45.
- sub 4, piano 1°, cat. A/2, cl. 2°, 7,50 m2, R.c. € 484,18.
- sub 6, piano T, cat. C/2, cl. 1°, 28,00 m2, R.c. € 43,38.

e in particolare si chiedeva il:

- **Rilascio di Attestazione** in carta semplice riportante:
 - b) Destinazione d’uso per le unità immobiliari descritte in relazione allo strumento urbanistico vigente;
 - c) Se siano stati emessi dei provvedimenti repressivi (**ordinanze di demolizione e/o acquisizione di proprietà**) nei confronti dei nominativi sopra indicati e/o degli immobili identificati;
 - d) Se l’immobile è provvisto di attestato di **certificazione energetica** ex D.Lgs. 311/2006 e della **dichiarazione di agibilità** di cui all’art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n. 380
 - e) Se gli immobili siano stati riconosciuti di interesse **artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano **beni culturali o paesaggistici** ex art. 2 D.Lgs. 42/2004;
 - f) Se l’area è soggetta a Vincolo Idrogeologico ed in che zona ricade all’interno dello strumento urbanistico del Comune di Capodrise;
 - g) Ogni altro vincolo presente nella zona ove è stato edificato l’immobile in oggetto;
 - h) il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza di condono sia stata presentata;



- i) lo stato della procedura;
 - j) i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- che in data 27_07_22 il Comune di Capodrise nella persona del Responsabile dell'Area Urbanistica arch. Paolino PONTILLO, trasmetteva l'attestazione richiesta in cui si evidenziava, tra l'altro, in relazione agli immobili in oggetto **un'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 79 del 30/09/1991** e conseguente **Ordinanza di demolizione lavori n. 91 del 15_10_1991** a carico di MEROLA Luigi; inoltre si attestava che **i manufatti di cui trattasi sono, allo stato, interessati da procedimento in sanatoria edilizia ai sensi della legge 724/94, la cui procedura risulta ancora in itinere e per la stessa sono stati versati in data 31/03/1995 Lire 1.788.300 per oneri di oblazione e Lire 500.000 per oneri concessori.**
 - che in data 08/08/2022 con prot. 1345 il C.E. chiedeva al Comune di Capodrise nella persona del Responsabile dell'Area Urbanistica arch. Paolino PONTILLO, di chiarire se in relazione alla procedura in sanatoria ai sensi della legge 724/94 pratica n. 171:
 - 1) esistono motivi ostativi circa la definizione della stessa;
 - 2) nel caso l'immobile sia suddiviso in più lotti al fine di facilitare la vendita all'asta se tale divisione risulta incompatibile con la definizione della pratica in sanatoria in maniera singola e indipendente.
 - che in data 11_08_22 prot. 13626 il Comune di Capodrise nella persona del Responsabile dell'Area Urbanistica arch. Paolino PONTILLO, chiariva che
 - 1) *l'istanza in sanatoria di cui trattasi, in capo a MEROLA Luigi, risulta ancora in fase di istruttoria;*
 - 2) *che concordemente alla legislazione urbanistica e la giurisprudenza formatasi in materia di condono edilizio, in via generale, esclude la possibilità in sanatoria parziale e ancor di rilasciare in parte a soggetto diverso dal richiedente originario, sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate.*

Alla luce di quanto esposto si ritiene di valutare l'opportunità di integrare l'avviso di vendita al fine di rendere consapevole l'eventuale aggiudicatario dell'orientamento espresso dall'Ente

Tutto ciò premesso, gli scriventi

CHIEDONO

pertanto alla S.V. di voler adottare i provvedimenti necessari del caso.

Confidando in un positivo riscontro, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Santa Maria Capua Vetere lì, 26.10.2022

Il Custode Giudiziario
avv. Marianna RINALDI

L'Esperto Stimatore
avv. ing. Fabrizio GENTILE


