
TRIBUNALE DI MELFI

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 11/2012Reg. Es. Imm.

G.E. Dott. Ivano CAPUTO

PROMOSSA DA:

CONTRO:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

**CHIARIMENTI RELATIVI ALLA
RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

Beni immobili oggetto di esecuzione

Comune di Rionero in Vulture - C.da Valle dell'Arena

16/01/2013

Il C.T.U

Geom. Carmine BRIENZA

TRIBUNALE DI MELFI

Procedura di espropriazione immobiliare n°11/12 R.E.I., presso il Tribunale di Melfi (PZ), promossa da a carico della sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il C.T.U. con riferimento alla richiesta di chiarimenti, posta a margine della presente, avanzata dall'avv., legale della parte procedente, riguardo agli epiloghi adottati nella "relazione depositata", fermo restando il contenuto della consulenza circa le indagini svolte ed esposte al punto 1) "Identificazione del bene, comprensivo dei confini catastali" ed al punto 6) "Verifica della regolarità edilizia ed urbanisticaomissis", fornisce le concernenti delucidazioni così articolate.

Osservazione n°1

A scanso di equivoci, ribadendo tra l'altro quanto più volte asserito nell'estesa perizia, la proprietaria degli immobili e, quindi, l'esecutata è, unicamente, la sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. E' inconfutabile che trattasi di mero errore materiale ragion per cui doverosa è la pertinente puntualizzazione con riferimento al nominativo impropriamente indicato al 13°rigo della pagina n.7. Ne consegue che al primo capoverso del punto 3) "Stato di possesso del bene, con l'indicazione del titoloomissis." è insita la sostituzione <<>> con << sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX>>.

Osservazione n°2

Nel descrivere sommariamente l'immobile al punto 2) della perizia – vedi pag.5 – è stata focalizzata l'attenzione anche sull'accesso al fabbricato che, come già espresso ed

evidenziato, avviene attraversando un fondo “*non pertinenziale*” alla costruzione pignorata.

E' forse il caso di chiarire, quindi, che i beni eseguiti, non annoverando nella propria consistenza aree cortilive esterne, **risultando interclusi e privi di accessibilità diretta alla via pubblica.**

L'appezzamento di terreno circostante il fabbricato, assolutamente non interessato dalla procedura esecutiva di cui trattasi, è di proprietà della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ed è catastalmente individuato dalla particella **520** del fg.26 del Comune di Rionero in V.re.

Il viale di ingresso, che dalla Via S.P. 93 porta al fabbricato, e gli attigui spazi di manovra, insistono esclusivamente sulla particella suddetta – **la 520 del fg.26** - che, logicamente, è gravata di fatto da questa limitazione “imposta” a beneficio del fabbricato.

Nella fattispecie, dunque, è manifesta l'esistenza di un apparenza, in quanto visibilmente materializzata, servitù di passaggio coattivo su fondo servente, individuato nella particella 520 del fg.26, a favore dell'edificio – mappale 521 del fg.26 -, cosiddetto “dominante” che in caso di divisione dei beni, in ordine alla proprietà, dovrà necessariamente formalizzarsi.

Osservazione n°3

Quanto osservato al punto 3 della richiesta di chiarimenti è stato già tema di ampia dissertazione al punto 6) “**Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia.....**” ed evidenziato nelle “**Conclusioni**” della relazione di consulenza.

Tuttavia appare ovvio, a questo punto, porre un ulteriore accento su alcuni aspetti che

riguardano la “sanabilità delle opere” già trattata in precedenza.

Come estesamente descritto sono state accertate delle difformità urbanistiche edilizie aventi carattere “essenziale” secondo il quadro normativo vigente, in quanto variazioni che hanno inciso sui parametri edilizi e sugli indici urbanistici.

In particolare l’attuale conformazione ha determinato un eccessivo incremento della volumetria complessiva ed il superamento dell’altezza massima prevista per le costruzioni in zona agricola.

A parere di chi scrive la sanabilità delle opere edificate in violazione al regime concessorio passa, quindi, attraverso l’osservanza delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo originario.

Nello specifico è indubbia la necessità di portare a compimento le opere di sistemazione esterna, *mai ultimate* - come dichiarato dallo stesso direttore dei lavori con propria nota del 02/01/2012 – così da trasformare in “interrato” il piano adibito a deposito-garage, e renderlo conforme a quanto assentito con al permesso di costruire n°7477/04.

Ne scaturisce di conseguenza che l’intero edificio per la contingente composizione funzionale “*non è sanabile*” ovvero, solo con una nuova richiesta di permesso edilizio, finalizzato chiaramente al completamento delle parti interrotte, è possibile “rimediare” omologando le incongruenze di natura urbanistico edilizia palesate con l’accertamento di conformità.

E’ evidente che, **pena la insanabilità degli abusi appurati**, la realizzazione delle predette opere di completamento è “**subordinata alla contemporanea disponibilità**” del suolo circostante il fabbricato, - p.lla 520 del fg.26 sempre di proprietà della sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXX ma estraneo al pignoramento -, che dovrà necessariamente essere interessato dall’esecuzione di opere permanenti quali muri di contenimento,

rampa di accesso, ecc., tutte costruzioni queste già originariamente autorizzate col progetto principale.

Ciò posto si ribadisce che nel determinare il valore stimato è stata già considerata l'incidenza degli eventuali ulteriori oneri economici derivanti dalla presumibile attuazione delle opere di completamento dell'edificio.

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico ricevuto.

Allega: Nota dell'avv.

Rionero in Vulture Li 16 Gennaio 2012

Il C.t.u.

Geom. Brienza Carmine

