

---

---

# TRIBUNALE DI MELFI

---

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

---

---

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

G.E. Dott. Ivano CAPUTO

PROMOSSA DA:

CONTRO:

**INFORMAZIONI INTEGRATIVE E CHIARIMENTI**  
*Beni immobili oggetto di esecuzione*  
**Comune di Rionero in Vulture - C.da Valle dell'Arena**

20/04/2013

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 \_\_\_\_\_

Il G.E. Dott. Ivano CAPUTO letti gli atti del procedimento in epigrafe e sciogliendo la riserva assunta nell'udienza del 22 gennaio 2013 ha ritenuto necessario acquisire dal C.T.U. gli ulteriori chiarimenti e le informazioni aggiuntive di seguito indicate:

- 1) *dica il C.T.U. se l'immobile sia concretamente sanabile a cura dell'eventuale aggiudicatario, e in caso di risposta affermativa quantifichi i relativi costi;*
- 2) *ove il bene non sia suscettibile di sanatoria, determini il prezzo tenendo conto esclusivamente del valore economico dell'uso sino alla demolizione, effettuando una media tra il valore del terreno ed il valore che avrebbe la costruzione qual'ora fosse regolare sotto il profilo urbanistico.*

Il sottoscritto, quindi, riferendosi alle delucidazioni richieste, a riguardo delle argomentazioni contenute negli elaborati peritali, già prodotti, fornisce le seguenti chiarificazioni limitatamente al punto 1):

***“Dica il c.t.u. se l'immobile sia concretamente sanabile a cura dell'eventuale aggiudicatario, e in caso di risposta affermativa quantifichi i costi” => Chiarimento***

Senza divulgarmi in inutili ripetizioni, per dovere di sintesi, è appena il caso di ribadire che, come ampiamente analizzato, le difformità urbanistiche edilizie accertate hanno carattere “essenziale” a causa dell'attuale conformazione della costruzione.

Ed ancora, dall'incompletezza della sistemazione esterna – area a contorno del fabbricato – deriva l'alterazione dell'altezza massima del fabbricato ed il conseguente incremento della volumetria insediata, elementi che danno carattere di essenzialità alle variazioni riscontrate.

La sanabilità delle violazioni considerate, dunque, deve passare necessariamente attraverso l'osservanza dei contenuti della progettazione assentita.

Gli “abusi descritti” sono eliminabili, e quindi sanati, provvedendo al materiale completamento dell'edificio, così come originariamente progettato e conseguentemente autorizzato.

E' necessaria, quindi, la definizione della sistemazione esterna, circostante il fabbricato, perfezionando tutte le opere esterne previste, e mai ultimate, nel pieno rispetto del permesso di costruire n°7477/04.

Lo stesso direttore dei lavori, tra l'altro, ne affermava l'occorrenza con propria nota del 11/04/2007 – allegato n.7 della perizia principale -.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, chiedere il rilascio di un nuovo permesso di costruire finalizzato unicamente alla completamento delle opere assentite con P.C. n°7477/07, così come autorizzate, sanando, nel contempo, anche quelle “varianti minori” apportate, che hanno determinato un lieve incremento delle superfici calpestabili al piano interrato ed al primo livello, ricorrendo all'art.36 del D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii.

Il presupposto basilare di tale provvedimento è il “vincolo urbanistico”, in termini di superfici e volumi, concretizzatosi per effetto del rilascio del titolo abilitativo precedente che, di fatto, ha statuito un lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio, che pur non coincidendo con l'ingombro della costruzione principale, può accogliere le opere esterne accessorie e pertinenti.

Le opere ancora da eseguirsi, in effetti, riguarderanno la formazione della rampa di accesso al deposito-garage, la costruzione dei relativi muri di contenimento in cemento armato, il totale interrimento delle parti fuori terra del piano sottostante l'abitazione con la insita e conseguente chiusura di tutte le aperture praticate lungo il contorno, così da rendere completamente interrato la parte non residenziale e conformare l'altezza massima del fabbricato.

Contestualmente dovrà richiedersi anche l'accertamento di conformità in sanatoria, in modo da regolarizzare quelle discordanze che, come detto, presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale, fermo restando la corresponsione, per queste, del contributo di costruzione in misura doppia a quella dovuta normalmente.

Da qui la conseguente complessiva valutazione dei costi da sostenere, per assicurare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, derivanti, principalmente, dall'ammontare economico delle nuove costruzioni, oltre che dal "contributo di costruzione" come sopra anticipato.

Dell'incidenza di dette spese si è già tenuta appropriata considerazione, nello stimare gli immobili, tuttavia, così come richiesto, se ne fa esplicita menzione nel prospetto analitico in appresso:

- Spese tecniche per la progettazione, direzione dei lavori e collaudo	€. 4.000,00
- Contributo di costruzione per l'accertamento di conformità	€. 3.000,00
- Costruzione dei muri di contenimento della rampa di accesso all'interrato	€.20.000,00
- Chiusura delle aperture esterne ed impermeabilizzazione della murature perimetrali da interrare	€.15.000,00
- Riempimento e livellamento del terreno per l'interramento delle parti fuori terra del piano interrato	€.16.000,00
- Formazione dei marciapiedi e dei camminamenti a contorno del fabbricato	€.12.000,00
Totale in uno	€.70.000,00

Concludendo lo scrivente afferma che:

- 1) gli immobili sono concretamente "sanabili" a cura dell'eventuale aggiudicatario, nei modi e nei termini suesposti;
- 2) l'ammontare economico dei costi da sostenere per regolarizzare tutte le difformità accertate è pari a €.70.000,00 (euro settantamila) in cifra tonda;
- 3) nella fattispecie è il caso di trascurare il punto 2) di cui alla pag.1 considerato che i beni sono "suscettibili di sanatoria".

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico ricevuto.

Rionero in Vulture li 20 aprile 2013

Il C.t.u.

Geom. Brienza Carmine

