

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

TRIBUNALE DI MELFI

Procedura di espropriazione immobiliare 11^o11/12 R.E.I., presso il Tribunale di Melfi (PZ), promossa da _____ a carico della sig.ra _____

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 _____. 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 .

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

Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA — Via G. Maltratti, 48 85028 Rionero in Vulture (Pz) Tel e fax 0972 722722
E-mail: Carmine.brienzadAgeopeci@alice.it • brienzacarmine@alice.it
C.F. BRN CMW 69M31 H3070 —E. IVA 01130120767

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'apezzamento di terreno circostante il fabbricato, assolutamente non interessato dalla procedura esecutiva di cui trattasi, è di proprietà della sig.ra _____ nata a il _____, 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 f2.26** 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

Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA — Via G. Matteotti. 48 — 85028 Rionero in Voltare (P.) — Tel e fax 0972 722722 E-mail: carmine.brienza@agepec.it • brienzacarmine@alice.it
C.F. BRN CAIN 69M31 I-1307Q — P. IVA 01130120767

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.11a 520 del fg26 sempre di proprietà della sig.ra 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.

Rionero in Vulture Li 16 Gennaio 2012

Il C.t.u.

Geom. Brienza Carmine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI MELFI

Relazione del C.T.U. relativa alla procedura di espropriazione immobiliare n° 11/12

R.E.I., presso il Tribunale di Melfi (Pz), promossa da _____ a carico di _____



Premesso che:

- il sottoscritto geom. Carmine Brienza, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Potenza con il n. 2480 e con studio professionale in Rionero in Vulture (Pz) alla Via Matteotti n. 48, è stato nominato C.T.U. per il Proc. Esec. N. 11/2012 di che trattasi con ordinanza del 23/07/2012 del Giudice dell'esecuzione Dott. Ivano CAPUTO;
- dopo il giuramento di rito avvenuto nell'udienza tenutasi in data 02/10/2012, il G.E. Dott. Ivano CAPUTO incaricava il sottoscritto di redigere una relazione di stima e rispondere ai seguenti quesiti:

1. *l'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
7. *ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione;*



Fatto rilevare che:



Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA – Via G. Matteotti, 48 – 85028 Rionero in Vulture (Pz) – Tel e fax 0972 722722
E-mail: carmine.brienza@geopec.it; brienza.carmine@alice.it
C.F. BRN CMN 69M31 H307Q – P. IVA 01130120767

- l'esperto prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., segnalando al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;
- l'esperto, terminata la relazione ed almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., deposita il proprio elaborato in Cancelleria e ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo di posta ordinaria o di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi;
- ove l'esperto incontri difficoltà od ostacoli, da chiunque frapposti e tali da impedire il sollecito e completo adempimento dell'incarico, dovrà rivolgersi immediatamente al G.E., illustrando la situazione, per l'adozione dei provvedimenti del caso; l'esperto dovrà depositare, al fine della pubblicazione su sito Internet, copia della relazione, delle eventuali immagini fotografiche e degli eventuali allegati, anche su supporto informatico;
- le parti potranno depositare all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le note medesime al perito, secondo le stesse modalità poc'anzi esposte per l'invio di copia della relazione peritale alle parti: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti occorrenti, senza ulteriore avviso;
- l'esperto, dietro sua espressa istanza, resta autorizzato ad avvalersi di proprio veicolo, sotto sua responsabilità;
- l'esperto, dietro sua espressa istanza, resta autorizzato ad avvalersi di un collaboratore, sotto sua responsabilità;

Ciò posto, le parti sono state avvisate, con raccomandata a.r.(n°1) e posta certificata (n°1) del 27/11/2012 (cfr. all. 1 avviso convocazione), dell'inizio delle operazioni peritali, che hanno avuto luogo in data 04 dicembre 2012 nel Comune di Rionero in Vulture (Pz), alla Contrada Valle dell'Arena snc, presso gli immobili oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto geom. Carmine BRIENZA e al mio collaboratore geom. Michele Grieco, il signor _____, marito della debitrice sig. _____ (cfr. all. 2 – verbale di accesso).

Lo scrivente, dopo aver eseguito visita di sopralluogo, effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici, anche per meglio chiarire lo stato dei luoghi, esaminato gli atti della procedura, effettuato le opportune ricerche presso i pubblici uffici, redige la

seguinte:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La società _____ con atto di pignoramento, trascritto presso la RR.II. di Potenza in data 7 marzo 2012 al n. 3677 reg. gen. e n. 3154 reg. part., pignorava alla signora _____, nata a _____ il _____, codice fiscale _____ i seguenti beni immobili:

1. Locale deposito

;

- 2. Abitazione in villino** sita nel Comune di Rionero in Vulture (Pz) alla contrada Valle dell'Arena snc, composta da dodici vani catastali, ripartiti tra il piano terra e primo, nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 521 sub 2, cat. A/7, classe 3°, RC. Euro 774,69 (cfr. all. n. 3 – 3.a) mappa catastale – 3.d) visura dell'immobile – 3.e) pianta catastale);

RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali.

I beni in questione sono rappresentati da due unità immobiliari localizzate all'interno di un unico edificio e dislocate su tre livelli di Piano (Piano S1 – Piano Terra – Primo Piano), censite nel N.C.E.U. del Comune di Rionero in Vulture (PZ) alla contrada Valle dell'Arena snc come segue:

- a) **Locale deposito** al piano S1 _____ ;
- b) **Abitazione in villino**, tra il piano terra e primo, foglio 26 particella 521 sub 2, cat. A/7, classe 3°, RC. Euro 774,69 (cfr. all. n. 3 – 3.a) mappa catastale – 3.d) visura dell'immobile – 3.e) pianta catastale);

In ditta:

Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA – Via G. Matteotti, 48 – 85028 Rionero in Vulture (Pz) – Tel e fax 0972 722722
E-mail: carmine.brienza@geopec.it; brienza.carmine@alice.it
C.F. BRN CMN 69M31 H307Q – P. IVA 01130120767

-

Confini:

Interamente circoscritto da suolo di proprietà _____ nata a _____ il _____



Provenienza e precisazioni.

Il suolo (foglio n. 26 particella 37 di ha 02.04.79) sul quale è stato realizzato il fabbricato che contiene le unità immobiliari sopra indicate e descritte al capo a) e b), era della signora _____ nata a _____ il _____, alla quale pervenne in forza di atto di divisione a rogito notaio D'Alfonso di Rionero in Vulture del 31/07/1948, rep. 1782, trascritto a Potenza in data 24/08/1948, ai nn. 245810/245811; successivamente la signora _____ lo alienava alla signora _____ nata a _____ il _____, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuratrabocchetti di Rionero in Vulture del 07/02/2003, rep. 103907, trascritto a Potenza in data 11/02/2003, ai nn. 3974/2962 (suolo al foglio 26 particella 464 ex 37 di are 40.00 e particella 465 ex 37 di are 30.00).

2 *Sommara descrizione del bene;*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento compongono un immobile di recente costruzione situato in una zona periferica dell'abitato di Rionero in Vulture (versante sud), lungo la S.P. 93 “ Appulo – Lucana – lato destro (ovest) direzione Rionero – Atella, in un contesto urbano parzialmente urbanizzato e destinato prevalentemente ad attività produttive zona PIP commerciale e zona PAIP artigianale di Rionero, ai limiti con la zona agricola.

Il fabbricato in questione, destinato prevalentemente a civile abitazione, è articolato su tre livelli di piano, edificato su un appezzamento di terreno di circa mq. 4.000,00.

Il primo livello – seminterrato- di forma rettangolare, delle dimensioni in pianta al lordo delle murature di m. 23,70 per m. 22,15 circa, ed avente una superficie

complessiva d'ingombro di circa 510,00, con altezza utile interna di mt.3,40, è adibito a locale garage, parte della maggiore consistenza, circa mq.45,00, e deposito, tutta la restante parte di circa mq.410,00. All'interno del locale principale sono presenti dei servizi igienico-sanitari. Tutti gli ambienti sono stati normalmente rifiniti con pavimentazione industriale in cemento ed intonaco su pareti e soffitto. Gli infissi sono in alluminio e le porte di ingresso, quelle grandi, hanno serrande avvolgibili. Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, ancora non completamente ultimato, e quello idrico-sanitario.

L'accesso è garantito dall'esterno, per mezzo di una rampa, che si sviluppa sul suolo circostante, catastalmente non pertinenziale, - particella 520 del fg.26 - ma sempre di proprietà della sig.ra

Gli ambienti interni sono stati rifiniti con pavimentazione industriale in cemento ed intonaco sulle pareti. Le finestre e le porte

Il secondo e terzo livello in elevazione è adibito alla residenza a cui risultano annessi ampie portici e terrazze. Lo sviluppo massimo in pianta risulta essere di circa m. 16,65 per m. 15,15, il collegamento verticale è assicurato da una comoda scalinata.

I vani complessivi ammontano a otto, oltre agli annessi bagni, disimpegni, corridoi, ripostigli e scala interna, per una superficie complessiva dell'alloggio, al netto delle murature perimetrali, pari a circa mq. 290,00. L'abitazione è dotata di ampie terrazze e balconi, sia al primo livello che al secondo, e di portico sull'affaccio principale, per una superficie complessiva di circa mq.200,00. L'altezza degli interpiani è di mt.2,95.

La struttura portante dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato precompresso e conci in laterizio. La copertura è a tetto con più falde inclinate - padiglioni - aventi pendenza inferiore al 35%.

Le chiusure verticali sono state realizzate con tamponature in cemento armato su parte del piano seminterrato che fungono anche da contenimento al terreno circostante, e in laterizio e materiale coibente ai restanti piani, mentre i tramezzi interni sono costituiti da muratura di laterizio posta in foglio.

Tutte le murature sono state intonacate con malta cementizia mentre, quelle perimetrali a contatto con il terreno sono state opportunamente isolate ed impermeabilizzate dall'esterno al fine di prevenire la risalita capillare dell'umidità.

I tetti di copertura, dotati di coibentazione termica e acustica, sono composti da tegole in laterizio e la raccolta delle acque meteoriche è assicurata da canali di gronda e discendenti che le convogliano nel terreno circostante.

Le facciate esterne del fabbricato si presentano ottimamente rifinite con pitturazione, a tratti, alcune di esse sono rivestite con pietra.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno alluminio preverniciato a caldo e completi di vetri termoisolanti.

Internamente le unità immobiliari sono ben rifinite, in particolar modo la residenza che, come detto si articola tra piano terra e primo piano – sottotetto - , presenta pavimenti e rivestimenti di ottima qualità e fattura. Per meglio comprendere l'ottimo grado di finitura delle componenti interne si vede la documentazione fotografica che riproduce alcuni particolari sia interni che esterni - (cfr. all. n. 4). L'immobile è dotato di impianto idrico – sanitario di riscaldamento, di impianto elettrico e telefonico.

In definitiva, quindi, si può senz'altro affermare che l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

3 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di

Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA – Via G. Matteotti, 48 – 85028 Rionero in Vulture (Pz) – Tel e fax 0972 722722
E-mail: carmine.brienza@geopec.it; brienza.carmine@alice.it
C.F. BRN CMN 69M31 H307Q – P. IVA 01130120767

contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Come risulta dalle certificazioni catastali gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva del sig. _____, non esistono comproprietari.

Al momento della ricognizione gli immobili sono detenuti dall'esecutata che li utilizza secondo la specifica destinazione d'uso con il proprio nucleo familiare.

La insussistenza di contratti di locazione, anche in data antecedente al pignoramento, è stata comunque verificata presso l'Agenzia delle Entrate di Melfi, ragion per cui gli immobili sono da considerarsi "liberi" (cfr. all. n. 5 richiesta Agenzia delle Entrate di Melfi).

4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Sono esistenti i normali vincoli ed oneri di carattere condominiale (con il locale sottostante appartenente alla stessa proprietà); non risultano presenti vincoli connessi al carattere storico – artistico dell'immobile.

5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Le formalità da cancellare in caso di vendita, sono quelle di seguito riportate:

- **Ipoteca volontaria**
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
-

6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento

del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Rionero in Vulture (Pz) alla contrada Valle dell'Arena snc risulta autorizzata con "Permesso di costruire" rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture (Pz) in data 04/06/2004 prot. 7477 (cfr. all. 6 – 6.a richiesta atti – 6.b permesso di costruire – 6.c elaborati grafici).

In data 10/08/2004 al n. 518 il progetto è stato depositato presso l'Ufficio Difesa del Suolo di Melfi (Pz) - Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e Mobilità.

I lavori per la realizzazione degli immobili di che trattasi sono stati iniziati in data 12/08/2004, come da comunicazione del direttore dei lavori del 12/08/2004 acquisita al protocollo generale del comune di Rionero in Vulture (Pz) al n°. 15833 in pari data (cfr. all. 7.a – comunicazione inizio lavori).

Eseguite le opere strutturali, è stato redatto il certificato di collaudo statico, depositato presso l'Ufficio Difesa del Suolo di Melfi (Pz) in data 15/02/2007 al n. 139.

Con successiva lettera del 02/01/2012, (cfr. all. 7.b – comunicazione di ultimazione dei lavori) acquisita in pari data con il prot. Gen. N. 45 agli atti del Comune di Rionero in Vulture (Pz), la direzione dei lavori comunicava l'avvenuta ultimazione delle opere in data 11/04/2007 dichiarando testualmente :

*"...in data 11/04/2007 i lavori di cui all'oggetto sono stati ultimati e che gli stessi, salvo variazioni rientranti nella discrezionalità del Direttore dei lavori riguardanti la realizzazione di un balcone lungo il prospetto ovest a piano terra, risultano conformi al progetto approvato. **Si dichiara infine che risultano incomplete le opere di sistemazione esterna dell'intera area di sedime che saranno oggetto di un progetto di completamento da redigere ex novo.**"*

Il fabbricato è stato, inoltre, dichiarato urbano (accatastamento) presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 16/04/2007 prot. N. PZ0222526.

Infine, dalle ricerche effettuate presso il Comune, allo stato attuale, il fabbricato risulta privo del certificato d'agibilità.

Ciò posto, si evidenzia come dal punto di vista edilizio - urbanistico le unità immobiliari in oggetto, regolarmente autorizzate, sono state realizzate, come si vedrà nel seguito, in maniera non conforme al progetto.

Difatti, come peraltro dichiarato dalla Direzione dei Lavori circa il non completamento delle opere di sistemazione esterna del terreno al contorno del fabbricato, il **Locale deposito / garage** situato al primo livello (piano interrato di progetto), è risultato difforme da quello assentito. Il perimetro del piano previsto come interrato è stato portato quasi totalmente fuori terra, determinando, allo stato attuale, un notevole incremento della volumetria insediata, come pure l'altezza massima consentita di ml. 7,50 prevista dalla zona urbanistica (agricola) in cui ricade l'immobile è stata, conseguentemente, superata essendo pari a circa ml. 9,50.

Altre parziali difformità riguardano una diversa divisione degli spazi interni sia al piano ora seminterrato (interrato nella previsione autorizzata), che al primo piano abitabile.

La parete ovest, opposta all'ingresso principale prospiciente la S.P. ex S.S. 93, dove da progetto era posizionata la sola rampa di accesso al piano interrato, allo stato è completamente fuori terra con la presenza di n. 4 porte garage di m. 3,35 x m. 2,50 circa, oltre a n. 2 porte e n. 2 finestre di tipo standard; la medesima parete è stata traslata di circa ml. 1,00 per tutta la sua lunghezza pari a circa ml. 23,15, determinando un incremento della superficie utile calpestabile del piano (ora seminterrato), stesso incremento si ottenuto al piano superiore (piano terra).

Appare superfluo precisare che un incremento delle superfici di conseguenza ha determinato un incremento del volume.

In funzione delle difformità riscontrate, senza dubbio, quest'ultime sono catalogarsi nella casistica delle cosiddette "variazioni essenziali" regolate dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001 – T.U. disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e dalla Legge Regionale n. 28/1991, come modificato dalla Legge Reg.le n.2/94 e dalle ss.mm.ii..

A tal riguardo l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata, inoltre, la mancata rispondenza tra le piante catastali dell'immobile e lo stato attuale dei luoghi.

7 Ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione

Come risulta dalle certificazioni catastali alla data di trascrizione del Pignoramento e cioè al 14/06/2011, gli immobili risultano interamente in piena proprietà dell'esecutata sig.ra e, quindi, non esistono comproprietari.

Stima dell'immobile

Il metodo di stima adottato è quello comparativo diretto per parametri tecnici.

Tale procedimento è basato sulla comparazione con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da stimare, previa acquisizione di una serie di valori.

Il parametro tecnico significativo individuato per i fabbricati è il **mq.** di superficie commerciale.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), computata a mente della Norma UNI 10750 ed in ossequio al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, a seconda della specifica destinazione ordinaria.

Dalla ricerca di mercato condotta, che ha tenuto conto delle peculiarità del fabbricato e dei prezzi realmente richiesti e/o transatti da soggetti economici reali per immobili simili, con particolare specifico riguardo anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio – O.M.I. -, è emerso che i valori medi di mercato, per la tipologia di riferimento, praticati nel comune di Rionero in Vulture sono mediamente di € 400,00 al mq. per i locali garage/deposito del genere in argomento, mentre per le residenze di tipologia analoga a quella in esame variano tra € 1.050,00 ed € 1200,00 al mq. di superficie commerciale.

Esaminate, dunque, tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, la posizione, l'ubicazione e le vie d'accesso, destinazione d'uso e stato di conservazione, esposizione, determinata la consistenza in superficie commerciale (mq.) del fabbricato, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, dello stato delle occupazioni e di quanto altro possa concorrere alla formazione del loro valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dell'immobile.

Moltiplicando la superficie degli immobili per il valore medio – per tipologia - ricavato e applicando gli opportuni coefficienti correttivi (per tenere conto delle caratteristiche differenziali che distinguono il bene), con l'adozione, tra l'altro, di

criteri di prudenzialità visto il tipo di vendita forzata e la conservazione delle servitù che ne derivano (accesso da fondo servente di altra proprietà), scaturiscono i seguenti valori di mercato.

a) **Locale deposito**

b) **b) Abitazione in villino**, piano T. e 1°, foglio 26 particella 521 sub 2, cat. A/7:

Valore stimato in cifra tonda: € 380.000 (euro trecentottatamila/00).



Conclusioni

I valori stimati sono ritenuti congrui anche in considerazione di tutto quanto derivante dalla regolarizzazione urbanistica del fabbricato, per le difformità sopra descritte, che, a parere dello scrivente, costituiscono una pregiudizievole, di non poco conto, ponendo, addirittura dei limiti e delle condizioni all'applicabilità dell'istituto della sanabilità.

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico ricevuto.

La presente Relazione Scritta si deposita oggi in Tribunale in unico Originale, mentre n.2 copie sono state inviate, a mezzo raccomandata, in data odierna rispettivamente ai seguenti nominativi ed indirizzi :

a) –

Il C.T.U
geom. Carmine Brienza

