

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2016 R.G.Es.

PROMOSSA DA..... NEI CONFRONTI DI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2° INTEGRAZIONE

Campobasso, 02 novembre 2018

Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSO)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2016 R.G.Es. PROMOSSA DA
NEI CONFRONTI DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Giovanni DEL BALSIO, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Campobasso al n. 510, ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Campobasso, con studio in Campobasso in via Albino n. 9,

PREMESSO

- che al sottoscritto è stata affidata dal G.E. dott.ssa Elena Quaranta la C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n. 49/2016 promossa da nei confronti di il giorno 17/02/2017 ;
- che il giorno del 05/07/2017 il sottoscritto nominato C.T.U. depositava al fascicolo la propria consulenza tecnica;
- che all'udienza del 19/07/2017 l'Avvocato della parte creditrice depositava osservazioni alla perizia tecnica e si disponeva la riconvocazione del C.T.U. per il giorno 06/10/2017 per chiarimenti;
- che il sottoscritto per impedimenti personali non si è presentato all'udienza stabilita e veniva riconvocato per il giorno 17/11/2017;
- che il nuovo giudice, Dott.ssa Rosa Napolitano, nell'udienza del 17/11/2017 conferiva incarico al sottoscritto per chiarimenti in merito alle osservazioni depositate dall'Avv. della parte creditrice a cui si faceva pieno riferimento e concedeva termine 90 giorni per il deposito peritale;
- che in data 20/02/2018 veniva inoltrata richiesta di proroga di giorni 30 la quale veniva concessa con data 20/03/2018 quale termine per il deposito della perizia;
- che in data 19/03/2018 veniva depositata la perizia integrativa con l'inoltro contemporaneo ai legali delle parti;
- che il sottoscritto veniva convocato per il 05/07/2018 per chiarimenti in merito alla perizia;

- che nella seduta del 05/07/2018 il giudice Dott.ssa Rosa Napolitano formulava al CTU di effettuare una nuova valutazione del bene tenendo conto di quanto accertato dalla sentenza 290/2015 della Corte di Appello di Campobasso per le opere abusive;

- che in data 04/10/2018 veniva inoltrata richiesta di proroga di giorni 30 la quale veniva concessa con data 03/11/2018 quale termine per il deposito della perizia;

ciò premesso,

il C.T.U. terminate le operazioni preliminari di verifiche e approfondimenti, presenta la propria

2° RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

L'elaborato peritale redatto dal sottoscritto in data 14/06/2017 e della successiva perizia integrativa del 19/03/2018 rimangono validi ed efficaci nella loro impostazione generale descrittiva e documentale dei beni inseriti nell'atto di pignoramento per crediti non esigiti.

La lettura della sentenza 290/2015 stabilisce che il fabbricato della procedura espropriativa n. 49/2016, in catasto foglio 65 particella 49 del comune di Bojano, trovasi ad una distanza dai confini di proprietà non regolamentare rispetto a quanto stabilito dalle norme comunali.

Nella seduta del 05/07/2018 l'Ill.mo sig. Giudice chiedeva al sottoscritto CTU di effettuare una nuova valutazione del bene trattato con la sentenza 290/2015 nella quale è stato determinato di trovarsi in presenza di opere realizzate in modo difforme per mancato rispetto delle distanze dai confini e di verificare la possibilità di esercitare una sanatoria o qualsiasi altra ipotesi di condono con la quantificazione dei costi.

In considerazione di ciò è stato necessario e propedeutico effettuare un rilievo topografico per stabilire l'esatto posizionamento del fabbricato sulla mappa catastale. Tale operazione riguardava la determinazione del confine tra proprietà diverse e di conseguenza si è provveduto ad inviare alla ditta catastale della particella 48 comunicazione di avvio delle operazioni per la definizione del confine. La raccomandata partita il 09/07/2018 è tornata indietro con la causale di irreperibilità del destinatario. Ciò nonostante sono state avviate le operazioni di rilievo topografico effettuando sopralluoghi preliminari e visure catastali per la ricerca dei punti di

riferimento della rete di fiduciali istituiti dall'ufficio del territorio dai quali poter determinare l'esatta posizione dei punti oggetto di rilievo. Per quanto riguarda il posizionamento del fabbricato è stato eseguito il rilievo dei due punti estremi del lato ovest, ovvero quello prospiciente la particella 48, per determinarne la sua posizione sulla mappa. All'uopo sono stati rilevati numerosi punti fiduciali con strumentazione GPS rover, ovvero punti coincidenti con spigoli di fabbricati di coordinate note, con ripetizione delle operazioni per mancato riscontro della loro rispondenza tra la cartografia ed i luoghi; con l'elaborazione del rilievo sono stati selezionati i punti di migliore attendibilità e di conseguenza è stato effettuato il loro inquadramento in mappa catastale con sistema a coordinate note. Con lo sviluppo del rilievo, elaborato con programmi elettronici, è emersa la posizione del fabbricato su mappa digitale stabilendo in conclusione che il fabbricato trovasi ad una distanza di m. 2,30, relativamente al vertice N-E e di m. 1,65, relativamente al vertice S-E rispetto alla linea catastale che individua il confine tra le particelle 49 e 48 del foglio 65 di Bojano, salvo diversa indicazione da parte del proprietario confinante.

RIFERIMENTI EDILIZI

Come già descritto nella perizia originaria il fabbricato ha avuto il suo sviluppo edificatorio nei seguenti periodi temporali, con aggiornamento dei riferimenti dei titoli autorizzativi:

- Porzione di fabbricato a due piani realizzato prima del 01/01/1967 contrassegnato con la lettera A);
- Porzione di fabbricato realizzato in ampliamento e in aderenza al precedente con licenza edilizia n. 155 del 12/10/1972 contrassegnato con la lettera B);
- Per tale corpo di fabbrica è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria per abusi prospettici ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (tipologia 7) protocollata al n. 2592 del 01/03/1986;
- Porzione di fabbricato realizzato in ampliamento e in aderenza ai corpi precedenti contrassegnato con la lettera C):

1. concessione edilizia n. 36 del 21/05/1987;
2. concessione edilizia n. 136 del 04/11/1988 di variante;
3. concessione edilizia n. 07 del 06/02/1991 di variante finale;
4. licenza di agibilità rilasciata in data 05/04/1989.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Bojano, in riscontro alla richiesta inoltrata dal sottoscritto in data 26/07/2018, ha certificato in data 09/08/2018 l'inquadramento urbanistico storico della particella 49 del foglio 65, precisando:

- Il primo piano regolatore della città è stato approvato dal consiglio regionale con delibera n. 19 del 24/01/1975 e in tale contesto la particella 49 ricadeva in zona D2, zona per servizi privati, i cui parametri edificatori non prevedevano alcun valore da rispettare per i distacchi dai confini;
- La variante al piano regolatore della città di Bojano, tuttora vigente, è stata approvata dal consiglio regionale con delibera n. 348 del 17/09/2002 e in tale inquadramento la particella 49 ricade in zona S2, zona per servizi privati, la cui tabella 27 al punto 12 regola i distacchi dai confini nel seguente modo:
 - a) Come stabilito nell'art. 6/13, ovvero la norma di attuazione, la quale stabilisce che è possibile costruire ad una distanza concordata tra i proprietari confinanti con accordo scritto, salvo il rispetto di costruzione in aderenza con il rilascio del giunto tecnico o il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a m. 10,00 ;
 - b) In caso di mancanza di accordo tra le parti la distanza da rispettare è pari alla metà dell'altezza massima ammissibile, stabilita nella zona S2 in m. 11,00, e pertanto la distanza dai confini in assoluto sarebbe pari a m. 5,50.

Alla luce di tale quadro riepilogativo si può stabilire che le porzioni di fabbricato A) e B) rientrano e rispettano i dettami dell'art. 873 del codice civile, mentre la porzione di fabbricato

C), edificata con il primo piano regolatore approvato il quale non prevedeva distanze dai confini, rispetta anch'essa i dettami dell'art. 873 del codice civile, poiché, come già specificato, il vertice più vicino al confine della particella 48 ha una misura pari a m. 1,65 (l'altro vertice ha la misura di m. 2,30), misura superiore alla metà di m. 3,00 enunciato dal citato art. 873 c.c..

Il lotto adiacente corrispondente alla particella 48 è stato edificato successivamente e il relativo fabbricato è stato posizionato ad una distanza di m. 10,60, secondo le risultanze del CTU intervenuto e richiamato nel procedimento 198/2003;

Viene ribadito il principio che nel ventennio successivo al completamento delle fasi realizzative del fabbricato non è intervenuta alcuna azione di tutela da parte del vicino per la riduzione in pristino o al risarcimento del danno e che quindi si possa ritenere consolidato l'usucapione al mantenimento del bene oltre a presupporre implicitamente un tacito consenso a un siffatto accordo previsto dalla richiamata normativa tecnica di attuazione del piano regolatore di Bojano.

Benché venisse ritenuta tale positiva supposizione di intervenuto accordo valido ed efficace, viene sviluppata l'ipotesi di non conformità alle distanze minime da rispettare la quale deve essere equivalente nel caso specifico a m. 5,50 come valore minimo assoluto da osservare.

Di conseguenza la possibilità di poter intervenire con la richiesta e l'ottenimento di un permesso a sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, non risulta perseguibile in quanto l'opera costruita in ampliamento, mentre può configurarsi rispondente alla conformità della disciplina urbanistica all'epoca in cui essa è stata realizzata (periodo tra il 1987 e il 1991), non può essere rispondente alla normativa attuale in quanto non rispetterebbe la distanza minima assoluta (in mancanza di accordo tra le parti) dai confini stabilita in m. 5,50.

Considerato che il fabbricato nel suo complesso corrisponde ai progetti approvati relativamente ai volumi, sagoma e destinazione e di fatto non ha modificato elementi

essenziali, esso viene ricondotto a un'opera parzialmente difforme per elementi particolari diversi da quelli previsti dalla normativa, sebbene autorizzata con titoli edilizi.

Ne consegue che la parte di fabbricato realizzata non conformemente alle norme urbanistiche va definita come parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi del comma 1 dell'art. 34 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, il quale prevede l'abbattimento degli interventi realizzati.

Con le risultanze delle misurazioni topografiche eseguite è stata ricostruita la planimetria ai vari livelli (piano seminterrato, terra e primo) e sono state schematizzate le aree con indicazione delle relative quote e superfici che ricadono all'interno della fascia che si sarebbe dovuta osservare per il distacco della costruzione dal confine di proprietà.

La linea fittizia che interseca il fabbricato fino alla parallela distanza di m. 5,50 dal confine taglia il medesimo in modo casuale con una misura pari a m. 3,85 sul lato sud e di m. 3,20 sul lato nord, come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate.

Con il posizionamento di tale linea fittizia vengono definite le porzioni di superfici ai vari livelli ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto delle distanze le quali nella ipotesi di applicazione del comma 1 dell'art. 34, ovvero in caso di una disposizione di abbattimento, comporterebbero un pregiudizio alla parte di fabbricato costruita in conformità, principalmente e soprattutto dal punto di vista strutturale, oltre al venir meno alla funzionalità a cui è destinato dell'intero edificio. Trattasi di opere non edificate in aggiunta o in ampliamento aventi una loro autonoma e indipendente costituzione strutturale bensì un unico corpo realizzato all'epoca contemporaneamente. Infatti la conformazione strutturale verrebbe compromessa nella sua capacità attuale di garantire una sicurezza statica correlata all'epoca di realizzazione del medesimo. E altresì : l'eventuale abbattimento comporterebbe l'inserimento di nuovi elementi e opere strutturali conformi alle normative vigenti ma in contrasto con le caratteristiche strutturali esistenti tali da non poter realizzare un nuovo organismo che avesse capacità di reazioni strutturali differenziate soprattutto in presenza di eventuali fenomeni tellurici.

Alla luce di innanzi disamina si ritiene possa essere applicato il principio sancito dal comma 2 dell'art.2 D.P.R. 380/2001 il quale prevede l'irrogazione di una sanzione per la parte di opera realizzata in difformità pari al doppio del costo di produzione se ad uso residenziale e pari al doppio del valore venale se ad uso diverso da quello residenziale, (quest'ultimo determinato dall'agenzia del territorio).

Alle considerazioni sopra esposte ne consegue di sviluppare come prima analisi l'ipotesi di sanzione applicabile alla parte di edificio relativa all'ampliamento più recente, ovvero quello realizzato tra il 1987 e il 1991 (che tra l'altro si possa ritenere anche conforme) e pertanto la sanzione complessiva deriva dai seguenti conteggi applicando alle superfici determinate i valori unitari presi a riferimento nella precedente perizia integrativa:

Superfici ad uso diverso dal residenziale:

- Piano seminterrato – figura C1 : mq. 22,65 x €/mq. 580,00 = €. 13.137,00
- Piano terra – figura C2 : mq. 22,65 x €/mq. 580,00 = €. 13.137,00

Superfici ad uso residenziale:

- Piano primo – figura C3 : mq. 22,65 x €/mq. 972,22 = €. 22.020,78

Somma complessiva pari ad €. 48.294,78 la quale raddoppiata è pari a €. 96.589,56

Diversamente, nel dare esecuzione alla sentenza 290/2015, la quale generalizza la difformità per le porzioni dell'intero fabbricato non collocate a distanza regolamentare, la sanzione scaturisce dai seguenti conteggi:

Superfici ad uso diverso dal residenziale:

- Piano seminterrato – figura C1 : mq. 22,65 x €/mq. 580,00 = €. 13.137,00
- Piano terra – figura C2 : mq. 22,65 x €/mq. 580,00 = €. 13.137,00
- Piano terra – figura B1 : mq. 29,74 x €/mq. 580,00 = €. 17.249,20
- Piano terra – figura A1 : mq. 18,09 x €/mq. 580,00 = €. 10.492,20

Superfici ad uso residenziale:

- Piano primo – figura C3 : mq. 22,65 x €/mq. 972,22 = €. 22.020,78
- Piano primo – figura A2 : mq. 18,09 x €/mq. 972,22 = €. 17.587,46

Somma complessiva pari ad €. 93.623,64 la quale raddoppiata è pari a €. 187.247,28

Per l'espletamento delle procedure tecniche amministrative viene stimato un importo di circa 1.000,00 €.

In conclusione, in conseguenza delle suddette valutazioni, vengono di seguito riassunte le risposte di chiarimento ai quesiti sottoposti al sottoscritto nell'udienza del 05/07/2018:

- 1) Opere accertate dalla sentenza 290/2015 non sanabili e quindi non applicabile la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- 2) Esame tecnico di impossibilità all'esecuzione di un'ordinanza di abbattimento la quale arrecherebbe pregiudizio statico alla parte di fabbricato eseguita in conformità;
- 3) Possibilità di presentare istanza di sanatoria in luogo dell'abbattimento con la quantificazione del costo della sanzione e della procedura tecnica;
- 4) Possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di permesso in sanatoria in applicazione del comma 5 dell'art. 46 del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.

Di seguito, quindi, vengono elencate le valutazioni dei beni oggetto della procedura espropriativa aggiornate relativamente alle determinazioni in precedenza elaborate per il cespite a).

VALORE DEI BENI PIGNORATI AGGIORNATO

A) La piena proprietà dell'intero fabbricato ubicato in località Sant'Antonio Abate snc. , in catasto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- foglio 65 particella 49 sub. 4, pianto seminterrato, C/6 (autorimessa), di 44,00 mq.,
rendita € 52,27;

- foglio 65 particella 49 sub. 5, piano T-S1, C/1 (negozi), di 92 mq., rendita € 969,29;

- foglio 65 particella 49 sub. 6, piano 1, A/3 (abitazione), di vani 2,5, rendita € 127,82;

- foglio 65 particella 49 sub. 7, piano T, C/2 (deposito), di 104,00 mq., rendita € 134,28;

- foglio 65 particella 49 sub. 9, piano T, F/1 (area urbana), di 110,00 mq., senza rendita;

- foglio 65 particella 49 sub. 8, piano T, bene comune non censibile a tutti i sub (corte);

fabbricato : mq. 424,00 = € 212.120,00

corte : mq. 640,00 x 12,00 €/mq = € 7.680,00

Valore complessivo in precedenza determinato€ 219.800,00

A detrarre costo della domanda di sanatoria€ 188.247,28

Resta il valore di € 31.552,72 e in c.t. € 31.500,00

Alla luce del risultato di valore scaturito, sovviene spontaneo fare delle considerazioni, sicuramente di carattere giuridico, decifrando anacronistica la differenza enorme tra il valore da applicare per la determinazione della sanzione per le opere ad uso residenziale (costo di produzione) e il valore per le opere ad uso diverso (valore venale); il senso dell'originario ex art. 12 della legge 47/1985 d.P.R. 380/2001 viene interpretato nel voler infliggere al soggetto detentore di immobili a destinazione produttiva una sanzione più elevata (valore venale) rispetto alla sanzione per gli immobili ad uso residenziale che tenesse conto del costo reale di realizzazione dell'abuso, partendo dalla ex legge 392 /1978 (c.d. equo canone) .

Altresì sembra ovvio e lampante che la sola sanzione da irrorare possa eguagliare pressoché il valore di mercato dell'intero immobile definendo la sanatoria antieconomica per la conservazione del bene.

B) Piena proprietà dell'intero terreno ubicato in località Sant'Antonio Abate, della estensione complessiva di mq. 2276, in catasto:

- foglio 65 particella 427 di are 2 e ca 10, seminativo 1, R.D.€ 0,98 e R.A.€ 0,87;

- foglio 65 particella 426 di are 20 e ca 66, seminativo 1, R.D.€ 9,60 e R.A.€ 8,54;

valore terreno : mq. 2276 x 30,00 €/mq = € 68.280,00 ed in c.t.€. **68.200,00**

C) Piena proprietà del terreno ubicato in località Terre Longhe, della estensione di mq. 2970,00, in catasto:

- foglio 63 particella 587 di are 29 e ca 70, seminativo 1, R.D.€ 13,80 e R.A.€ 12,27;

valore : mq. 2.970,00 = 130.668,00 ed in c.t €. **130.500,00**

D) Quota pari a 1/3 della piena proprietà del terreno indiviso ubicato in via Calderari, della estensione complessiva di mq. 610,00, in catasto:

- foglio 50 all. A particella 334 di are 6 e ca 10, seminativo 1, R.D.€ 2,84 e R.A.€ 2,52;

valore : mq. 610,00 / 3 x €/mq 30,00 = 6.100,00 ed in c.t€. **6.100,00**

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI : € 236.300,00

FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

In relazione alla ubicazione e allo stato dei beni oggetto di stima si è ritenuto costituire i seguenti lotti

LOTTO A) costituito da intero fabbricato e terreno circostante in via Sant'Antonio Abate snc. in agro di Bojano, confinante con strada comunale, proprietà Caseificio ERREPI di Pizzuti Rosa (particella 48), proprietà Regione Molise – Ramo acque – particella 371 e proprietà Minotti Antonio, Lucia e Michele (particella 419):

piena proprietà per intero delle seguenti particelle di cui :

- in catasto fabbricati:

- foglio 65 particella 49 sub. 4, pianto seminterrato, C/6 (autorimessa), di 44,00 mq.,
rendita € 52,27;

- foglio 65 particella 49 sub. 5, piano T-S1, C/1 (negoziato), di 92 mq., rendita € 969,29;

- foglio 65 particella 49 sub. 6, piano 1, A/3 (abitazione), di vani 2,5, rendita € 127,82;

- foglio 65 particella 49 sub. 7, piano T, C/2 (deposito), di 104,00 mq., rendita € 134,28;

- foglio 65 particella 49 sub. 9, piano T, F/1 (area urbana), di 110,00 mq., senza rendita;

- foglio 65 particella 49 sub. 8, piano T, bene comune non censibile a tutti i sub (corte);

- in catasto terreni:

- foglio 65 particella 427 di are 2 e ca 10, seminativo 1, R.D.€ 0,98 e R.A.€ 0,87;

- foglio 65 particella 426 di are 20 e ca 66, seminativo 1, R.D.€ 9,60 e R.A.€ 8,54;

valore stimato : € 99.700,00

LOTTO B) costituito da un terreno edificabile in località Terre Longhe in agro di Bojano,
confinante con strada comunale, proprietà Gentile Carlo Bruno (particella 588) fogna
comunale (particella 399):

piena proprietà per intero delle seguenti particelle in catasto terreni:

- foglio 63 particella 587 di are 29 e ca 70, seminativo 1, R.D.€ 13,80 e R.A.€ 12,27;

valore stimato € 130.500,00

LOTTO C) costituito da terreno in via Calderari in agro di Bojano, confinante nel suo
insieme con area demaniale, con proprietà Taddeo Lucio (particella 2520) con proprietà
Tomaro Maria Cristina (particella 2384):

quota pari a 1/3 della piena proprietà indivisa della seguente particella in catasto terreni:

- foglio 50 all. A particella 334 di are 6 e ca 10, seminativo 1, R.D.€ 2,84 e R.A.€ 2,52;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore stimato :€. **6.100,00**

INVIO COPIA AL CREDITORE PROCEDENTE E ALLA PARTE ESECUTATA.

Copia della presente relazione viene inviata all'Avv. Liberatore Lucia, quale legale rappresentante di, e all'Avv. Maurizio Giovanforte, quale legale rappresentante di, a mezzo di posta elettronica certificata con elaborato in formato Pdf.

DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO.

Si deposita la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel registro informatico SIECIC.

In allegato alla presente viene inserito nel fascicolo procedurale i seguenti elaborati:

1. schema formazione lotti;
2. planimetrie;
3. destinazione urbanistica.

Campobasso, 02 novembre 2018

 Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSIO)



