

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



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

PROMOSSA DA ..... NEI CONFRONTI DI .....



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**3° INTEGRAZIONE**

Campobasso, 08 maggio 2019

Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSÒ)



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;
- che in data 02/11/2018 veniva depositata la seconda perizia integrativa con l'inoltro contemporaneo ai legali delle parti;
- che nella seduta del 17/01/2019 il giudice Dott.ssa Simona Di Rauso formulava al CTU di effettuare dei chiarimenti in merito ad osservazioni sulla perizia depositata;
- che in data 14/04/2019 veniva inoltrata richiesta di proroga di giorni 30 la quale veniva concessa con data 08/05/2019 quale termine per il deposito della perizia;

ciò premesso,

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

### **3° RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

Gli elaborati peritali redatti dal sottoscritto precedentemente alla presente rimangono validi ed efficaci nella loro strutturazione 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, tenendo conto della 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 merito alle osservazioni formulate dal G.E. nel verbale del 17/01/2019 si evidenzia che il D.P.R. 380 del 06/06/2001 prevede che, in luogo della rimozione o dell'abbattimento delle opere realizzate in difformità dal permesso di costruire, nel caso in cui tale operazione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 si applica una sanzione determinata come dai calcoli esplicitati nella seconda perizia integrativa.

Da ciò ne consegue che la parte di immobile risultante difforme dai titoli edilizi non è sanabile con normale procedura prevista dall'art. 36 con il pagamento di una oblazione e di conseguenza è soggetto ad abbattimento; in luogo di tale procedimento, considerato il pregiudizio che comporterebbe alla parte eseguita in conformità, si applica la norma prevista dal comma 2 art. 34 D.P.R. 380 del 06/06/2001 con il pagamento di una sanzione.

In riferimento alle osservazioni depositate dal legale della parte debitrice, si fa indicazione di non aver rilevato il nesso inerente l'accertamento urbanistico dell'immobile in questione nelle citate ordinanze del fascicolo di causa 755/2016, né tantomeno le due prodotte relazioni di stima dei tecnici di parte approfondiscono gli aspetti della regolarità urbanistica dell'immobile ( a precisazione la stima dell'Ing. Pesce tratta esclusivamente la valutazione del terreno, oggetto anch'esso della presente procedura di espropriazione immobiliare).

Come puntualizzatomi dal precedente G.E., Dott.sa Rosa Napolitano, il sottoscritto si è limitato a prendere atto che la sentenza n. 290/2018 stabiliva la non regolarità urbanistica dell'immobile e pertanto si è proceduto senza interpretazione , al di là di considerazioni tecniche rilevate nelle fasi valutative portate a conoscenza del Giudice e delle parti.

Quindi sui punti a cui sono chiamato a chiarire elencati nelle note della parte debitrice si precisa:

- 1) La sentenza 290/2015 sancisce che è accertata la difformità del fabbricato promesso in vendita rispetto al progetto e alla concessione edilizia, non suscettibile di sanatoria, e quindi è stata elaborata la perizia di conseguenza;

- 2) Con la ricostruzione delle epoche di realizzazione del fabbricato e dell'esatto posizionamento del fabbricato rispetto al confine che delimita la proprietà di Gentile, con l'ausilio delle planimetri già in atti è stata individuata la parte in ampliamento come abusiva;
- 3) La considerazione del consolidato usucapione rimane una considerazione esplicitata in relazione alla eventuale possibilità del vicino che possa esercitare azione di tutela dei suoi diritti; urbanisticamente si afferma il principio di non poter intervenire con la richiesta della sanatoria in quanto ai sensi del vigente DPR 380/2001 il fabbricato non rispetta la distanza minima dello strumento urbanistico allo stato attuale.
- 4) Nel 1987 vigeva al comune di Bojano il primo piano regolatore approvato dal consiglio regionale con delibera n. 19 del 24/01/1975 , valido fino al 2002 epoca in cui è stata approvata la variante, e la zona in cui ricadeva la particella 49 era " D2 ", zona per servizi privati, i cui parametri edificatori non prevedevano alcun valore da rispettare per i distacchi dai confini;
- 5) La non sanabilità dell'opera da poter far rientrare nella fattispecie di applicazione dell'art. 36 che prevede la sanatoria con il pagamento di una oblazione nel caso si verificano entrambe le condizioni che l'immobile sia conforme alla normativa vigente sia al momento della realizzazione sia al momento di presentazione della domanda, fa scattare l'applicazione dell'art. 34 il quale prevede al comma 1) la rimozione o demolizione, e se nel caso la demolizione non possa avvenire con pregiudizio della parte eseguita, si applica una sanzione quantificata in €. 188.247,28;
- 6) La parte in ampliamento non può essere definita pertinenza in quanto essa stessa è parte principale dell'intero edificio in relazione all'uso a cui è destinata; le varie porzioni di fabbrica eseguite nelle varie epoche, riepilogate nelle perizie precedenti, hanno costituito di fatto un unico involucro edilizio omogeneo nelle destinazioni e di fatto strutturalmente collegate; non viene rilevato un fabbricato principale e un ampliamento in aderenza tale da definirne la pertinenza con autonoma struttura e destinazione;

7) all'epoca di realizzazione dell'abuso, ovvero il 1987, la normativa vigente era la legge 28/02/1985 n. 47 che prevedeva agli art. 12 e 13 la stessa formulazione di accertamento degli abusi edilizi e le condizioni di sanabilità; tali principi sono rimasti tali e raggruppati nel testo unico dell'edilizia n. 380/2001. Non risulta attuabile una sanatoria con applicazione della normativa che faccia riferimento alla quantificazione dei costi con i valori riferiti all'epoca di realizzazione dell'opera.

Nel ritenere di aver esaurientemente chiarito le osservazioni sollevate, si rimanda alla comparizione in udienza per ogni ulteriore approfondimento.

**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.

Campobasso, 08 maggio 2019

Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSIO)