

TRIBUNALE DI LATINA

Procedimento esecutivo ^{186/10} promosso da Trevi Finance n. 2 s.p.a.
contro [REDACTED]

Risposta alle note critiche dell'Avv. Iencinella

Si fa rilevare che lo scrivente con raccomandata R.R. del 24/01/12 ha inviato al Sig. [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] copia della relazione peritale dando tempo di gg. 15 per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni. - La relazione peritale è stata depositata in Cancelleria il 21/02/12 dopo circa un mese dalla raccomandata senza che siano pervenute osservazioni di alcun genere. -

Per quanto riguarda il mancato accertamento delle previsioni urbanistiche è prassi corrente soprassedervi quando gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da fabbricati urbani peraltro inasistenti su area di modeste dimensioni (solo mq. 1.010) circostante gli edifici stessi ed adibita a corte in comune con altri immobili di proprietà di terzi siti nello stesso fabbricato e che pertanto non potrà subire alcuna variazione di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda la conformità o meno degli immobili oggetto di esecuzione alle autorizzazioni o concessioni edilizie risulta alle pagine 1 e 2 dell'atto per nottio Valente del 15/4/1983, che si allega, che gli stessi sono "....di vecchissima costruzione, risalente all'anno 1940 (costituente l'ex podere 2722) composto di tre camere, cucina e stalla a piano terra....". - Relativamente al cambio di destinazione della stalla con categoria C/1 di mq. 117 ciò è avvenuto di Ufficio per classamento

18-12-012 [Signature]

automatico del Catasto dal 22/1/1987.- Si osserva però che all'atto del sopralluogo l'immobile non era adibito a " Negozi e Botteghe" cui compete appunto la categoria C/1.- Si osserva inoltre che il Processo Verbale di Sequestro del 4/3/1986 risale a data precedente il 22/1/1987 relativa al Classamento C/1 del locale ex stalla e lo stesso Verbale si riferisce alla ristrutturazione del preesistente fabbricato composto da piano terra e piano primo con copertura a tetto ed alla sopraelevazione dello stesso fabbricato che sono attualmente di proprietà di terzi nonché della veranda avente superficie di circa mq. 50, in parte anche questa di proprietà di terzi.-Pertanto l'unico abuso che riguarda gli immobili oggetto di esecuzione consiste nella realizzazione della veranda antistante gli stessi per una superficie di mq. 31,50 e nella ristrutturazione interna del fabbricato esistente.-

Infine dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Aprilia, nel corso dei sopralluoghi, non è emersa l'esistenza del Verbale di Sequestro (probabilmente perché risale a ben 25 anni or sono) né il Sig. [REDACTED] ha segnalato l'esistenza nel corso degli stessi sopralluoghi e comunque il modesto abuso rilevato potrà facilmente essere sanato dagli eventuali aggiudicatari, trattandosi di semplici tramezzature interne di locali esistenti dal 1940 e della veranda per mq. 31,50.-

Si fa inoltre presente che i vincoli cui fa riferimento l'Avv. Iencinella nell'atto di opposizione alla esecuzione sono stati tutti apposti dopo il 1940, anno a cui risale la costruzione oggetto di esecuzione, ed in particolare il vincolo di protezione ambientale igienico-sanitaria per rinnovo di concessione mineraria delle acque minerali S. Stefano di cui

alla Deliberazione Regione Lazio n. 6254 del 14/10/97 non contrasta con la presenza degli immobili oggetto di vendita, peraltro preesistenti - infine gli stessi non incidono sul valore determinato per gli immobili ne tanto meno la destinazione dello strumento urbanistico vigente il quale per la zona territoriale omogenea di tipo " E.-Agricola " prevede il lotto minimo pari a mq. 30.000 in quanto la costruzione è precedente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico vigente.-

Le uniche opere che possono incidere sulla valutazione effettuata sono quelle relative alla sanatoria, ad opera degli eventuali aggiudicatari, per il cambio di destinazione d'uso e quantificabili in via approssimativa ad €. 1.300,00 per il capannone (Lotto A) ed in €. 1.000,00 per la sola parte del piano terra di proprietà del [REDACTED] (Lotto B) ed €. 700,00 per la realizzazione di soli mq. 31,50 della veranda antistante i locali, la quale non costituisce volume.-

Tanto dovevasi in risposta alle osservazioni dell'Avv. Iancinella.-

Il Consulente di Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

94