

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Vernotico (Br) - richiesta di accesso agli atti amministrativi del 16/12/2022 prot. nr.33346/2022- si è accertato quanto segue.

La costruzione al piano terra ove è ubicato l'immobile identificato come Bene B è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni abilitative:

- Il costruito del piano terra, inizialmente costituito da un unico locale-deposito di consistenza pari a circa 181 mq dotato di una scala per l'accesso ai lastrici solari, è stato eseguito in parte in conformità dei progetti di cui alla Concessione Edilizia n.161/79 (Pratica edilizia n.216/78 prot. n.6686/78) rilasciata dal Sindaco di San Pietro Vernotico in data 27 aprile 1979 e all'Autorizzazione n.53 rilasciata dallo stesso Sindaco in data 7 luglio 1980, ed in parte in assenza di licenza edilizia. Successivamente la parte di costruzione non autorizzata è stata sanata ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n.47 giusta domanda di condono classificata al n.7958 del 17 giugno 1986 presentata da [] c.f. [] nato a [] e pedissequa concessione in sanatoria n.663 Registro n.1627 del 1 giugno 1994 (cfr. all. n.10);
- In data 22 marzo 2000 il Comune di San Pietro Vernotico rilasciava al signor [] (c.f. [] nato a [] il [], Concessione Edilizia n.25/00 -Pratica edilizia n.05/00 prot. n.838 del 18.01.2000- per la puntualizzazione dell'estensione di un locale da destinarsi ad uso commerciale-artigianale e/o ufficio (cfr. all. n.11);
- Nell'anno 2001 il signor [] (c.f. [] nato a [] [] presentava ai sensi del D. Lgs. 662/96 una D.I.A. -Pratica edilizia n.63/2001 prot. n.4927 del 23.03.2001- consistente in lavori per modifiche interne (trasformazione di un w.c. in locale ripostiglio) di un locale al piano terra destinato ad uso commerciale-artigianale e/o ufficio (cfr. all. n.12). Terminati detti lavori in data 07.05.2001, veniva rilasciata il 04 luglio 2001 dal Settore Tutela ed Uso del Territorio del Comune di San Pietro Vernotico la licenza di agibilità dei locali oggetto della suddetta pratica edilizia (cfr. all n.13).
- In data 31 maggio 2007 veniva rilasciato dal funzionario responsabile Capo dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Pietro Vernotico (Br) alla signora [], codice fiscale [], il Permesso di

Costruire n.58/07 -Pratica edilizia nr. 55/07 prot. n.6515 del 02.04.2007- per lavori cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad attività artigianale e modifiche interne (*cf. all. n.14*). In data 18 settembre 2007 il Dirigente di Settore del Comune di San Pietro Vernotico rilasciava il certificato di agibilità per l'immobile di cui al suddetto P.d.C. n.58/07 ovvero l'immobile pignorato identificato come bene B (*cf. all. n.15*), previa acquisizione del parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica-Ufficio Territoriale di San Pietro Vernotico (prot.64 del 03.05.2007).

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il bene oggetto di stima identificato come Bene B risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

La costruzione della civile abitazione al piano primo è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n.72 - pratica edilizia n.21/94 protocollo n.1733/94 - rilasciata in data 4 luglio 1994 dal Comune di San Pietro Vernotico (Br) al signor [] (c.f. [] nato a [] Il progetto di detta costruzione veniva approvato dalla C.E.C. nella seduta del 3 giugno 1994 con il verbale n.9 (*cf. all. n.16*).

In data 24.06.1994 venivano depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi i calcoli statici esecutivi del progetto dell'opera approvato dalla suddetta C.E.C. - pratica n.43572 - protocollo n.1623/C (*cf. all. n.17*).

Il successivo 21.07.1994 risulta pervenuta al Comune di San Pietro Vernotico ed acquisita al prot. n.14809 nota relativa alla concessione edilizia n.72 del 04.07.1994 con cui si comunicava l'inizio dei lavori a far data dal successivo 22.07.1994 (*cf. all. n.17*).

Con riferimento alla realizzazione del vano lavanderia al piano secondo dell'abitazione risulta presentata dal signor [] (c.f. []), nato a [] [] ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n.326 e della Legge Regionale del 23/12/2003 n.28, domanda di condono - protocollo n.2132 del 31.01.2004 - a cui è stato assegnato il cronologico pratica n.94/2003 (*cf. all. n.18*), ad oggi ancora non definita.

A seguito di sopralluogo e dall'analisi della documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico competente nonché dal confronto degli elaborati progettuali allegati alla sopracitata concessione edilizia n.72 del 04.07.1994 (*cf. all. n.16*) con lo stato di fatto dei luoghi (*cf. all. n.1*), il sottoscritto CTU ha riscontrato l'esistenza di difformità urbanistico-edilizie consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di prospetto e aumento di superficie utile residenziale consistente nella realizzazione di un bagno al

servizio di una delle due camere da letto di circa 4,40 mq e di una lavanderia di circa 10,80 mq, entrambi questi manufatti comunicanti con l'abitazione al piano primo e insistenti sul pozzo luce situato nella parte retrostante dell'abitazione. Dal confronto degli elaborati si evince altresì un aumento di superficie utile residenziale di circa 2,30 mq (2,30 mt. x 1,00 mt.) del vano soggiorno ottenuto dall'avanzamento della muratura di prospetto sino al perimetro della copertura in corrispondenza della porta-finestra che dal suddetto vano soggiorno porta sulla terrazza a livello fronte strada via Zander.

E' stata riscontrata inoltre l'esistenza di un cavedio di forma rettangolare di circa 4,50 mq (1,45 mt. x 3,10 mt.) che con molta probabilità ha come base il piano di calpestio di un'altra unità immobiliare al piano terra, che attraversa l'abitazione passando per il vano lavanderia del piano primo e risulta chiuso da un solaio in latero-cemento al livello del piano secondo.

Risulta altresì realizzato al piano secondo dell'abitazione un ampio vano composto da un ingresso-soggiorno, un cucinino e un bagno, raggiungibile a mezzo di una scala interna in muratura, da cui si accede sulle terrazze a livello di copertura dell'abitazione stessa.

Nel fascicolo amministrativo-urbanistico non è stata rinvenuta alcuna comunicazione di fine lavori, tantè che ad oggi l'immobile in questione risulta catastalmente in corso di costruzione (Categoria F3) anche se di fatto è completato in tutte le sue parti ed è abitato.

Ne consegue che per l'abitazione (bene A) non esiste alcuna certificato di agibilità.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che il bene oggetto di stima identificato come Bene A non risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

Alla data odierna non risultano presenti presso il competente ufficio tecnico ulteriori pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

1c. in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero

dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di regolarizzare il bene A sotto il profilo urbanistico sarà necessario presentare all'ufficio tecnico competente, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, richiesta di permesso in sanatoria, ovvero un *accertamento di conformità* sia per la diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche di prospetto apportate rispetto al progetto approvato dalla C.E.C. in data 3 giugno 1994, sia per l'aumento della superficie residenziale realizzata sul pozzo luce e sulla terrazza a livello fronte via Zander.

Sarà altresì oggetto della suddetta richiesta la valutazione, ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001, dell'efficacia o della decadenza della concessione edilizia n.72 del 04.07.1994, considerato che non risulta presentato il fine lavori nei termini di legge.

Con riferimento all'aumento della superficie residenziale realizzata senza titolo autorizzativo qualora si accertasse la doppia conformità, ovvero se l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, il rilascio del permesso in sanatoria sarebbe subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. In caso contrario andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi con la demolizione delle parti oggetto dell'ampliamento e ove la demolizione non potesse avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applicherebbe una sanzione pari al doppio del costo di produzione ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n.392. (art.34 D.P.R. del D.P.R. 380/2001).

A tal proposito, si rammenta che i principali indici urbanistici per la zona territoriale omogenea su cui insiste il bene A risultano essere, secondo il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) in vigore dal 2008, i seguenti: IFF = 5 mc/mq con $S_{Cop.} = 100\%$; $H_{MAX} = 8,50$ ml..

Prima dell'entrata in vigore del P.R.G. vigeva il P.d.F. (Programma di Fabbricazione) i cui indici urbanistici erano i seguenti: IFF = 5 mc/mq con $S_{Cop.} = 70\%$; $H_{MAX} = 8,50$ ml..

Per l'espletamento della suddetta pratica in sanatoria si stima, per ogni ipotesi prospettata, un costo forfettario di € 10.000,00 incluse le spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica edilizia.

Con riferimento alle opere eseguite in assenza di regolari provvedimenti autorizzativi - realizzazione di un vano al piano secondo dell'abitazione da adibire a lavanderia- per le quali risulta presentata domanda di condono come meglio argomentato al precedente punto 1b, allo stato attuale non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo di sanatoria in

quanto, da informazioni assunte presso l'ufficio competente, tale pratica risulta incompleta. Ed infatti, seppur sono stati determinati gli oneri dovuti in complessivi € 2.871,00 (prot. n.6501 del 31.03.2004) dalla verifica effettuata in occasione dell'accesso agli atti amministrativi risultano trasmesse all'Ufficio competente comunale le sole ricevute di pagamento delle somme pari a € 174,00 quale incremento del 10% oblazione e di € 500,00 quale 1° acconto oneri concessori (cfr. all. n.19).

Per definire la predetta pratica di condono e ottenere il titolo abilitativo di sanatoria sarà, quindi, necessario provvedere al versamento degli oneri non corrisposti rideterminati, e correlare la pratica dei necessari elaborati tecnico-grafici a cura di un professionista le cui spese e competenze si stimano in € 1.500,00.

A seguito dell'espletamento delle suddette pratiche si dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale competente l'agibilità sull'intera abitazione mediante presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previo aggiornamento catastale descritto al successivo punto 1d, e deposito della necessaria documentazione presso il competente sportello telematico comunale (dichiarazioni di conformità degli impianti ivi presenti, certificato di collaudo e/o certificato di idoneità statica, ecc.). Per l'espletamento di detta pratica si stima una spesa complessiva di € 1.000,00 comprensiva delle spese e competenze del tecnico incaricato.

1d. all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, e la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; provveda, inoltre, nel caso di immobili pignorati nella quota parte dell'intera proprietà, alla verifica sulla possibile e comoda divisibilità degli stessi e previa autorizzazione del giudice, ed al successivo frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

I dati identificativi catastali degli immobili pignorati identificati come bene A e bene B nella presente relazione di perizia trovano esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento (cfr. all. nn. 6 e 7).

In particolare:

- **Il bene "A" non risulta regolare sotto il profilo catastale.** Si precisa che a seguito dell'espletamento della pratica edilizia in sanatoria descritta al precedente punto 1c sarà necessario provvedere all'aggiornamento DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) consistente nella presentazione della planimetria del bene immobile. I costi per l'espletamento di tale pratica catastale ammontano ad € 50,00 per spese documentate salvo aggiornamenti, oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare la relativa pratica che si stimano in complessivi € 700,00;
- **Il bene "B" risulta regolare sotto il profilo catastale.**

2. Rediga relazione di stima degli immobili pignorati, provvedendo alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita – con identificazione dei nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E. - Indicando:

2a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologie di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

Premesso che i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da n.2 fabbricati, una civile abitazione indipendente distribuita su due livelli e un locale laboratorio per arti e mestieri al piano terra del medesimo fabbricato, e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle predette unità immobiliari, allo scrivente pare opportuna e giustificata la valutazione e la vendita del cespite oggetto della procedura in n. 2 LOTTI meglio identificati come LOTTO 1 costituito dal Bene A e LOTTO 2 costituito dal Bene B.

ABITAZIONE IDENTIFICATA COME BENE A – LOTTO 1

- Ubicazione: 72027 San Pietro Vernotico (Br), via Giuseppe architetto Zander civico 22 interno 1 piano T-1-2;

- Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (I119) al Foglio 30, Particella 571, Subalterno 6;
- Destinazione: Categoria F/3 (unità in corso di costruzione) – di fatto destinazione ordinaria residenziale;
- Accesso: da strada pubblica via Giuseppe architetto Zander;
- Confini: Detta unità immobiliare confina da nord in senso orario con strada pubblica via Giuseppe architetto Zander, proprietà e (C.T. P.IIa 545 e 544) o loro aventi causa, proprietà (C.F. P.IIa 795) o suoi aventi causa e proprietà (C.F. P.IIa 666) o suoi aventi causa.

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI IDENTIFICATO COME BENE B – LOTTO 2

- Ubicazione: 72027 San Pietro Vernotico (Br), via Giuseppe architetto Zander snc piano T;
- Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di San Pietro Vernotico (I119) al Foglio 30, Particella 571, Subalterno 7;
- Destinazione: Terziaria - Categoria C/3 Laboratori per arti e mestieri;
- Accesso: da strada pubblica via Giuseppe architetto Zander;
- Confini: Detta unità immobiliare confina da nord in senso orario con strada pubblica via Giuseppe architetto Zander, proprietà e (C.T. P.IIa 545 e 544) o loro aventi causa e proprietà (C.F. P.IIa 571 Sub. 8) o suoi aventi causa.

2b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e, nel caso di immobili fabbricati, si indichi la tipologia edilizia ed il contesto urbano in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona ed i servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;

Le unità immobiliari pignorate identificate come Bene A e Bene B facenti parte dello stesso fabbricato appartengono al tessuto urbano del Comune di San Pietro Vernotico (Br) tipizzato in zona territoriale omogenea "B2" - completamento semintensivo - secondo lo strumento urbanistico vigente ovvero il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Delibera di Giunta Regionale n.80 del 31.01.2008 pubblicata sul BURP n.32 del 27.02.2008 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione integrate con quanto contenuto

nelle tabella dei tipi edilizi. Secondo l'art.47 delle NTA la zona territoriale omogenea "B2" comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: residenze; uffici privati e studi professionali; associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; ristoranti, bar ed attività ricreative. I principali indici urbanistici per la zona territoriale omogenea su cui insiste il bene A risultano essere, secondo il vigente P.R.G. in vigore dal 2008, i seguenti: IFF = 5 mc/mq con $S_{Cop.} = 100\%$; $H_{MAX} = 8,50$ ml..

Gli interventi edilizi, quindi, dovranno eseguirsi nel rispetto del suddetto strumento urbanistico e del relativo regolamento edilizio, nonché nel rispetto degli eventuali vincoli paesaggistici presenti ai sensi del PPTR Puglia.

I beni in oggetto ricadono in un contesto abitato prossimo al centro del Comune di San Pietro Vernotico fornito delle necessarie infrastrutture urbanistiche primarie e secondarie quali scuole dell'obbligo, ospedali e chiese: trattasi di zona urbanisticamente caratterizzata da una razionale tipologia di edificazione di abitazioni di tipo civile ed economico, la maggior parte indipendenti. La zona è fornita da accessi stradali con derivazioni su strade principali.

L'immobile identificato come Bene A è costituito da una civile abitazione indipendente che si sviluppa su due livelli, dotata degli impianti tecnologici indispensabili. L'accesso avviene dalla strada pubblica di via Giuseppe architetto Zander. Detta unità immobiliare risulta così composta: un vano scala dal quale si accede al primo piano dove si trova un ingresso, un corridoio che disimpegna una piccola camera da letto, un bagno e una altra camera da letto con annesso bagno; dal predetto ingresso si accede altresì al soggiorno, alla cucina e alla lavanderia; a mezzo di una scala interna in muratura si accede al piano secondo dove vi è un ampio vano destinato a uso lavanderia, di fatto reso abitabile con annesso cucinino e un bagno. L'abitazione è dotata al piano primo di una terrazza a livello con affaccio su strada pubblica e di un pozzo luce nella parte retrostante, al secondo piano di due terrazza a livello.

L'immobile identificato come Bene B è costituito da un locale laboratorio per arti e mestieri al piano terra, dotato degli impianti tecnologici indispensabili con allaccio alle rispettive reti pubbliche. Detta unità immobiliare risulta così composta: un unico ampio vano dove si svolge l'attività artigianale, un bagno preceduto da un anti bagno.