

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 80000138/2012 R.G.Es.

promosso da
BERNARDINO D'ALOIA
- contro -

Giudice: Dott. Michele Palagano
Udienza del 5/12/2023

1. INCARICO

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 285 della categoria 'Ingegneri', con il provvedimento emesso in data 29/9/2023 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano. All'udienza del 5/10/2023, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere al quesito di seguito riportato: <<*esprimere un parere sulle osservazioni tecniche di parte debitrice depositate il 9/6/2023*>>.

2. ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva le due relazioni di stima redatte dal precedente esperto d'ufficio, arch. Giuseppe De Luca, e la memoria di costituzione del nuovo difensore con istanza di sospensione depositata il 9 giugno 2023 dall'avvocato



Ugo Luigi Santangelo per conto della signora Santoro Lucrezia, debitrice eseguita, con l'annessa relazione di consulenza tecnica di parte a firma dell'ing. Vincenzo Campanella del 31 maggio 2023. Sulla base della suddetta documentazione si individuava il cespite pignorato e si definiva la problematica oggetto dell'accertamento tecnico. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia;
-) Ufficio Tecnico del comune di Peschici.

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 14 ottobre 2023 inoltra all'Ufficio Tecnico del comune di Peschici l'istanza a mezzo pec, acquisita con protocollo n° 13327 del 16-10-2023, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato oggetto di causa, nonché la richiesta di colloquio con il dirigente del settore tecnico al fine di valutare la sanabilità degli abusi edilizi constatati dal precedente esperto, arch. De Luca. (vd. allegato n° 1).

Dopo l'incontro con il dirigente dell'ufficio tecnico, arch. Franco D'Adduzio, e con il tecnico preposto, geom. Elia Tavaglione, avvenuto il 14/11/2023 e approfondite ricerche negli archivi comunali, lo scrivente riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Ulteriori indagini presso i medesimi uffici sono state effettuate per conoscere i requisiti e le previsioni edificatorie che la vigente disciplina urbanistica ed edilizia, approvata e adottata dal Comune di Peschici, impone nella zona ove insiste il complesso edilizio. Con il responsabile dell'ufficio tecnico è stato infine affrontato il tema del parere preliminare in merito alla sanabilità delle opere abusive documentate dal precedente esperto valutando, alla luce delle prescrizioni urbanistiche locali e dell'applicabile normativa nazionale, alcune opere potenzialmente realizzabili per la regolarizzazione di detti manufatti e le relative procedure/formalità convenientemente espletabili. Dopo l'incontro con i tecnici del comune, prima di rientrare in studio, l'Esperto si è portato presso il complesso edilizio in esame



per effettuare dalla strada pubblica, da cui riceve accesso, un paio di fotografie dell'area esterna antistante il fabbricato e della facciata principale dello stesso.

Per poter fornire compiuta risposta al quesito formulato dal Magistrato il sottoscritto ha ritenuto opportuno non effettuare il sopralluogo presso il cespite in quanto lo stato dei luoghi e le opere abusive sono state già dettagliatamente descritte dal precedente esperto, nelle relazioni tecniche a sua firma del 12 aprile 2013 e dell'8 gennaio 2015 corredate di esaustivi rilievi planimetrici e fotografici. Pertanto il sottoscritto, tramite una attenta lettura delle relazioni dell'arch. De Luca, ha appreso lo stato dei luoghi e la descrizione delle opere abusive a cui si farà riferimento nel corso del presente elaborato peritale.

Presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati e Terreni si producevano le visure e le planimetrie catastali delle unità immobiliari che costituiscono l'immobile oggetto di indagine, mentre presso lo Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia si scaricavano la fotografia aero-planimetrica dei luoghi e l'estratto del foglio di mappa catastale.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuta all'interno del fascicolo di causa, ed aver eseguito gli accertamenti volti a raccogliere tutti gli elementi tecnici e le informazioni necessarie per rispondere al quesito formulato dal Giudice, e infine dopo aver analizzato le risultanze riscontrate, il sottoscritto ha dato seguito alla stesura del presente elaborato peritale che è stato depositato telematicamente nei termini stabiliti.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI DI CAUSA

Dalla documentazione in atti si evince che il complesso edilizio in questione consiste in un fabbricato di due piani fuori terra sito in agro del Comune di Peschici (FG) alla contrada Valle Castellana, costituito da un piano terra ad uso di laboratorio artigianale per la produzione di prodotti da panificio e da un primo piano in elevazione ad uso residenziale, nonché in area esterna pertinenziale circostante all'edificio, recintata e adibita a parcheggio scoperto e spazio di manovra, il tutto ricevente accesso diretto dalla strada comunale Valle Castellana e censito nel catasto fabbricati del comune di Peschici con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 5, particella n° 1013, subalterno 2 cat.



C/3 consistenza 118 mq rendita 578,95 €, subalterno 3 cat. A/3 consistenza 7 vani rendita 813,42 €, e subalterno 1 Bene comune non censibile (vd. allegati n° 2 e n° 3).

Al fine di individuare e localizzare il cespite pignorato lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato n° 4, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dallo sportello telematico unificato della Provincia di Foggia (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 5 e n° 6).

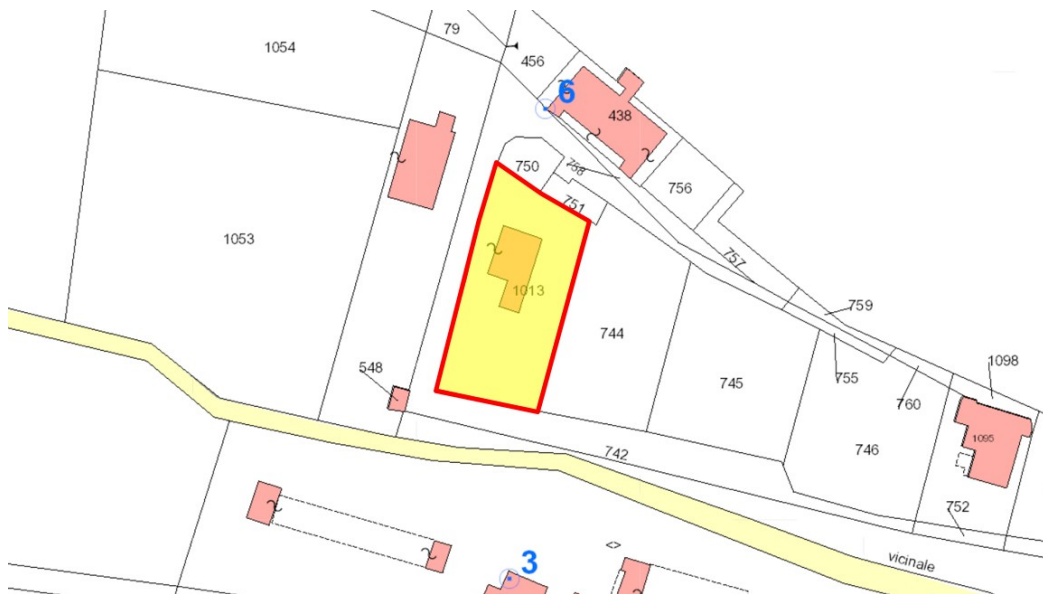


Figura 1. Estratto del foglio di mappa catastale n° 5 con indicazione del bene (particella 1013).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del bene.



Lo stabile ha forma in pianta irregolare composta da due rettangoli affiancati di dimensioni differenti. La struttura portante è costituita da intelaiatura in cemento armato e da solai interpiani realizzati in latero-cemento. La copertura è piana, i muri di tombagno del primo piano e i tramezzi interni sono realizzati in muratura, mentre le chiusure del pianterreno sono realizzate in pareti di cemento armato gettato in opera. Esso si sviluppa al centro dell'area esterna di pertinenza, da cui riceve accesso diretto sia il locale adibito a laboratorio artigianale a pianoterra che il sovrastante appartamento in primo piano, quest'ultimo tramite una scalinata esterna (vd. figura n° 3). Le facciate risultano rivestite di intonaco per esterni. I parapetti del terrazzo in primo piano e della scalinata sono realizzati in cemento (vd. figura n° 3). Complessivamente il compendio occupa un'area estesa circa 1.435 mq. Il corpo di fabbrica fu costruito nel periodo 2004-2008.

Tutta l'area esterna perimetrale risulta pianeggiante ed è al livello di campagna della zona posta a sud che coincide con quello della strada pubblica da cui il complesso riceve accesso. Sugli altri lati di confine l'aia è invece sottoposta rispetto ai terreni circostanti che sono leggermente acclivi e a maggior quota (vd. figura n° 3).

Il compendio è ubicato in zona extraurbana avente destinazione agricola anche se in prossimità insistono molti immobili a destinazione d'uso produttiva, commerciale e artigianale.





Figura n° 3. Fotografie del complesso edilizio sito in agro del Comune di Peschici alla contrada Valle Castellana estratte dai rilievi fotografici dell'arch. De Luca e scattate dal sottoscritto il 14 novembre 2023: area esterna di pertinenza (a) facciata principale con accessi al pianterreno (b); prospetto posteriore (c); prospetti laterali e scalinata di accesso al primo piano (d).

Dalle planimetrie dell'immobile redatte dal precedente esperto, e qui riportate negli allegati n° 7 e n° 8, si apprende che il laboratorio artigianale a pianoterra è accessibile direttamente dal piazzale antistante il fabbricato tramite due ingressi: uno sulla sinistra ed un altro dal corpo di fabbrica aggiunto sul lato destro della stessa facciata. Quest'ultimo corpo di fabbrica a pianterreno ha una copertura piana che funge da terrazzino di pertinenza dell'appartamento del primo piano. Tutto il piano terra è adibito a laboratorio artigianale ed è costituito da un ambiente unico per la produzione del pane, un piccolo bagno con adiacente un ripostiglio, una stanza adibita ad ufficio ed un ambiente ad uso di punto vendita. Gli ultimi due ambienti sono ricavati nel corpo di fabbrica aggiunto. L'altezza netta interna del pianterreno è pari a circa 3,34 m, mentre la sua superficie coperta totale lorda è pari a circa 179,8 mq (vd. figura n° 4 e



allegato n° 7). Il sovrastante appartamento ad uso abitativo è accessibile dal piazzale tramite una scalinata esterna in cemento armato posta sul prospetto est del fabbricato. Esso è composto di soggiorno con angolo cottura, corridoio, due bagni, tre camere da letto, nonché di ballatoio a sbalzo e terrazzino a livello. L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a circa 2,83 m e la sua superficie coperta totale lorda è pari a circa 142,5 mq (vd. figura n° 4 e allegato n° 8). Considerando gli spessori dei solai così come riportati nei progetti assentiti emerge che la volumetria lorda totale del fabbricato è pari a circa 1.081 mc, ovvero $142,5 \text{ mq} \times 3,10 \text{ m} + 142,5 \text{ mq} \times 3,6 \text{ m} + 37,3 \text{ m} \times 3,4 \text{ m}$, e la sua altezza complessiva fuori terra è di circa 6,7 m, all'estradosso dell'ultimo solaio.

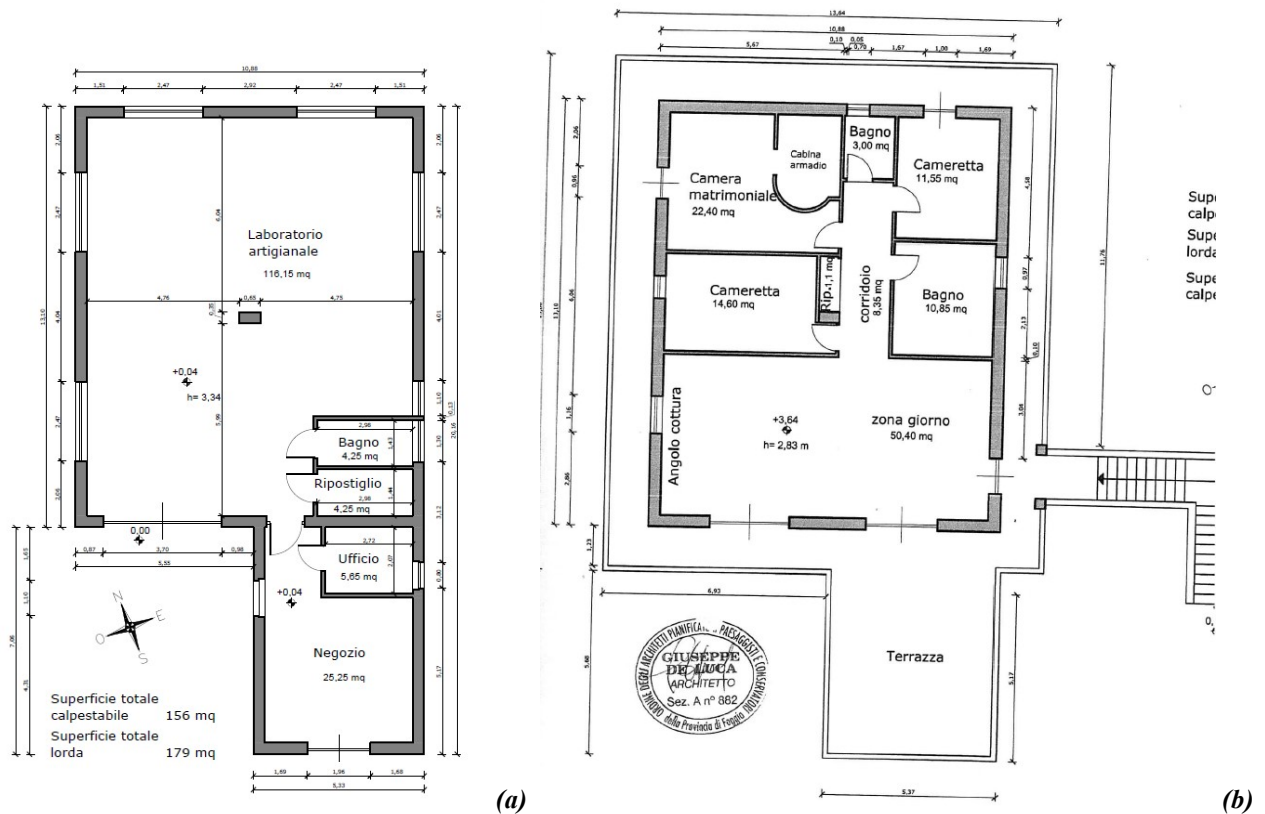


Figura n° 4. Planimetrie del fabbricato redatte dall'arch. De Luca: piano terra (a); piano primo (b).

4. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Peschici è risultato che il bene ricade, in base allo strumento urbanistico vigente, ovvero il Programma di Fabbricazione approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/4/1975 e in vigore dal 6 settembre 1976, in zona omogenea di tipo E

“Zona Rurale” destinata prevalentemente ad attività agricole o agrituristiche, ed è regolata dal capitolo 8 del vigente Regolamento Edilizio con le seguenti prescrizioni per l’edificazione (vd. allegato n° 9):

8.3 *Norme di edificazione*

— Volume massimo costruibile (fondiario) per le sole abitazioni dei residenti	df = 0,03 mc/mq
— Volume massimo come sopra per abitazioni, rustici, magazzini	df = 0,05 mc/mq
— Altezza massima di tutti gli edifici esclusi i silos	m = 7,50
— Numero massimo dei piani abitabili	NP = 2

In aggiunta a quanto su riportato si precisa che l’art. 15 del Regolamento Edilizio statuisce che i cambi di destinazione d’uso rientrano tra le attività soggette ad autorizzazione comunale. Inoltre è stato constatato che è prassi dell’ufficio tecnico autorizzare nell’area ove insiste l’immobile in esame l’ubicazione di strutture di tipo produttivo, e ciò in virtù delle previsioni strutturali e programmatiche dello stesso strumento urbanistico che ivi prevedrebbe la costituzione di una zona produttiva. Si fa presente però che lo scrivente non ha potuto riscontrare quanto innanzi poiché le tavole originali dello strumento urbanistico vigente e delle relative previsioni, a dire del responsabile dell’ufficio, non sono temporaneamente nel possesso e nella disponibilità del comune di Peschici visto che sono state sequestrate dall’Autorità giudiziaria per procedimenti penali e amministrativi in corso.

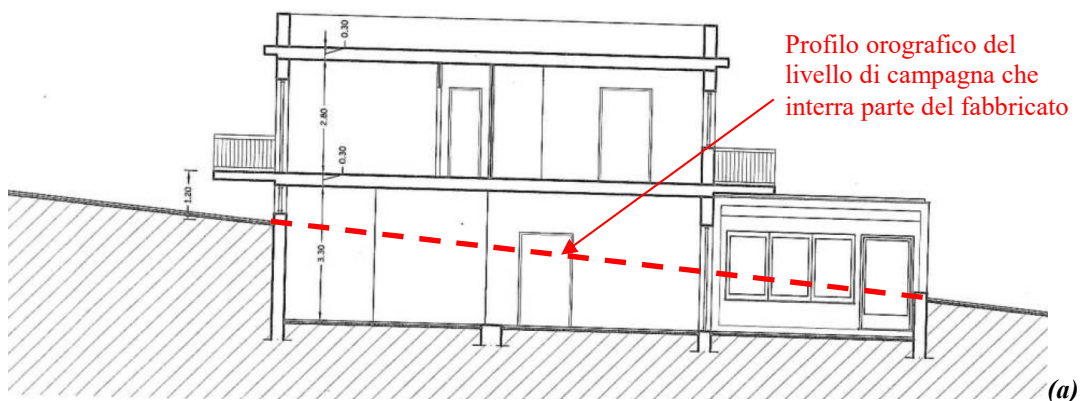
Sulla base della documentazione acquisita presso l’ufficio tecnico del comune di Peschici è emerso che la costruzione del complesso edilizio è avvenuta in virtù del Permesso di Costruire n° 51 del 28 febbraio 2008 e n° 148 bis dell’11 settembre 2007, quest’ultimo quale variante del Permesso di Costruire n° 148 del 12 luglio 2007 (vd. allegato n° 10). Non è presente nessuna dichiarazione di ultimazione lavori, benché il termine ultimo di validità del titolo abilitativo sia scaduto, né è presente alcun certificato di collaudo delle opere. Naturalmente anche il certificato di agibilità non è stato rilasciato per nessuna delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Dal confronto delle planimetrie dell’immobile rilevate dal precedente esperto, e riprodotte negli allegati n° 7 e n° 8, con quelle del progetto assentito dall’autorità comunale (vd. allegato n° 10) emerge che sussistono le seguenti



difformità dai Permessi di Costruire rilasciati dal comune di Peschici per il fabbricato in parola (vd. allegati n° 7, n° 8, n° 10):

- a) una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni sia nel laboratorio a pianterreno che nell'abitazione a primo piano;
- b) numero e posizione degli accessi e dei vani finestra a pianoterra e al primo piano difforni dal progetto con conseguente cambio dei prospetti;
- c) estensione del terrazzo a livello del primo piano al di sopra della copertura del corpo aggiunto destinato alla vendita a dettaglio;
- d) la scala esterna di accesso al piano superiore ha forma e dimensioni differenti da quelle originarie;
- e) trasformazione del piano seminterrato previsto a progetto in pianterreno con conseguente incremento della cubatura utile fuori terra, realizzata tramite lo sbancamento e la rimozione del terreno circostante al fabbricato su tutti e quattro lati; la suddetta volumetria aggiuntiva fuori terra rispetto al progetto è stata conseguita senza modificare le dimensioni e la sagoma complessiva del corpo di fabbrica assentito. Sulla base degli elaborati progettuali dell'allegato n° 10 emerge che l'incremento di cubatura conseguito abusivamente a pianterreno è pari a circa 312 mc. Nella sezione del fabbricato riportata in figura n° 5 viene rappresentata graficamente la porzione di volumetria lorda dell'originario piano seminterrato adibito a laboratorio che a mezzo delle opere abusivamente eseguite di sbancamento è stata portata fuori terra, trasformando il piano seminterrato in piano terra.



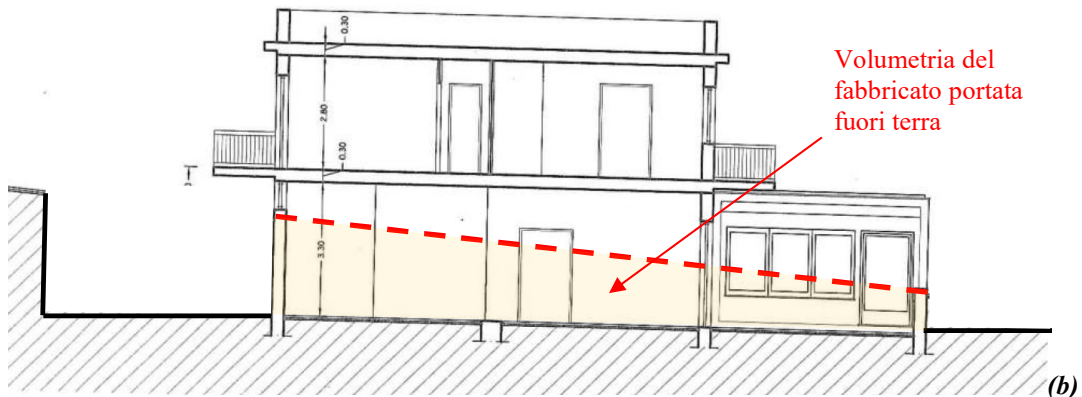


Figura n° 5. Rappresentazione grafica dell'incremento di cubatura lorda conseguita abusivamente a pianterreno: sezione del fabbricato a progetto con indicazione del piano seminterrato rispetto al profilo orografico del livello di campagna (a); sezione del fabbricato attuale con indicazione del pianterreno e della relativa volumetria portata fuori terra (b).

Si precisa che per le opere edili di cui ai punti a), b), c) e d) pur essendo abusive in quanto realizzate senza alcuna autorizzazione comunale, consistono di fatto in “*interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*” e quindi in abusi minori realizzati con modalità differenti da quelle del progetto assentito ma che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione. Queste opere sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Una riflessione aggiuntiva con ulteriore approfondimento tecnico merita invece l'intervento di cui al punto e) che precede, ovvero la trasformazione abusiva del piano seminterrato in piano terra con conseguente incremento della cubatura lorda fuori terra rispetto al progetto assentito. Ebbene, richiamando pedissequamente quanto prescritto dall'art. 32 comma 1 D.P.R. 380 del 2001 “*l'aumento consistente della cubatura*” andrebbe classificata come variazione essenziale rispetto al progetto approvato e quindi sarebbe un abuso da considerarsi non sanabile ex art. 31 comma 2 D.P.R. 380 del 2001. In realtà, alla luce del fatto che la trasformazione del piano seminterrato in pianoterra non è stata fatta con lavori o opere edilizie compiute sul manufatto stesso (che ha conservato le dimensioni e sagome del progetto assentito), ma attraverso lo sbancamento del suolo circostante, si può ragionevolmente affermare che detto



intervento abusivo non è configurabile come “*intervento eseguito in totale difformità o con variazioni essenziali dal permesso di costruire*” poiché non rientra minimamente nella relativa definizione di cui all’art 31 comma 1 D.P.R. 380 del 2001, che qui per chiarezza si riporta integralmente: “sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l’esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile”. Tutt’altro, la verifica dello stato dei luoghi effettuata dal precedente esperto, arch. De Luca, ha confermato che l’organismo edilizio realizzato è integralmente conforme a quello assentito per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione e non ha materialmente edificato o modificato il corpo di fabbrica per realizzare volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto, per esempio apportando chiusure ad ambienti aperti o aggiungendo elementi o corpi alla totale volumetria lecitamente approvata con i Permessi di Costruire rilasciati dall’autorità comunale. Inoltre, gli stessi interventi di rimozione delle condizioni di abusivismo non comporterebbero alcun lavoro edile propriamente detto e nessuna demolizione/abbattimento parziale o totale di strutture murarie o in cemento armato o di solai del fabbricato in esame. Basta infatti re-interrare con terreno vegetale o ghiaia la zona perimetrale e circostante al manufatto per riportare il primo livello del fabbricato a seminterrato, come da progetto iniziale che già prevedeva le pareti in cls armato perché muri contro-terra.

In base a questa interpretazione della normativa nazionale vigente, che a parere dello scrivente appare più pertinente e applicabile al caso di specie, si può ragionevolmente asserire che anche le opere abusive di trasformazione del piano seminterrato in piano terra sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).



Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato con gli estremi attuali su riportati a meno delle constatate non conformità delle planimetrie.

5. RISPOSTA AL QUESITO

<< Esprimere un parere sulle osservazioni tecniche di parte debitrice depositate il 9/6/2023 >>

Dalla lettura della memoria di costituzione di nuovo difensore con istanza di sospensione depositata il 9 giugno 2023 per conto della signora Santoro Lucrezia, nonché dell'allegata relazione di consulenza tecnica di parte a firma dell'ing. Vincenzo Campanella, si evince che le eccezioni/controdeduzioni sollevate dalla parte debitrice consistono sostanzialmente in:

- *<<dall'analisi delle vicissitudini tecnico-amministrative che hanno portato alla realizzazione dell'immobile pignorato risulterebbe la natura totalmente abusiva e non sanabile del bene de quo, di cui tuttavia non v'è menzione nell'elaborato peritale a firma del C.T.U. arch. Giuseppe De Luca, depositata agli atti in data 12 aprile 2013, e nell'ultimo avviso di vendita pubblicato.>>*
- *<< voglia (ndr. il Giudicante) disporre una integrazione di perizia volta ad accertare la sussistenza delle insanabili difformità edilizie ed urbanistiche dell'immobile pignorato.>>.*

Il CTP riporta infine un elenco nutrito di potenziali irregolarità di differente natura (tecnica e formale) che avrebbe appreso dalla lettura delle relazioni tecniche del precedente esperto, e che lo hanno indotto a concludere che la costruzione è *<<totalmente abusiva e non sanabile e di conseguenza... <<omissis>>... passibile di ordinanza di demolizione da parte del Comune di Peschici>>*.

Nell'esprimere un parere in merito a quanto rappresentato dalla debitrice, in via preliminare, lo scrivente deve riconoscere l'effettiva necessità da parte di questa procedura di meglio descrivere e analizzare le oggettive irregolarità edilizie e i sussistenti abusi di cui il cespite staggito risulta affetto e ciò al fine non solo di definire una migliore e conveniente allocazione del bene ma anche per pubblicare correttamente nell'avviso di vendita lo stato dei luoghi e la



sussistenza delle opere abusive, e ciò per tutelare la procedura stessa dagli effetti di una possibile alienazione di *aliud pro alio*. Per questo aspetto è sicuramente apprezzabile la segnalazione di parte debitrice che però, a parere dello scrivente, si spinge ben oltre la volontà di tutelare la procedura acquisendo dal punto di vista sostanziale i connotati di una mera autodenuncia della stessa debitrice per aver costruito un'opera <<*totalmente abusiva e non sanabile e di conseguenza passibile di ordinanza di demolizione*>>. Più precisamente questo tipo di segnalazioni andrebbero fatte presso le competenti sedi amministrative e giudiziarie. Ciò detto, questo Esperto ritiene di non condividere le conclusioni e le deduzioni del CTP ing. Campanella, sia dal punto di vista strettamente tecnico che interpretativo delle normative vigenti in materia, e ciò perché, come già descritto ed argomentato nel paragrafo che precede, tutte le opere abusive constatate incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione e sono conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, perciò suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Anche le opere abusive di trasformazione del piano seminterrato in pianterreno, che hanno indirettamente incrementato la cubatura complessiva fuori terra, non sono state realizzate compiendo lavori edili sulla struttura stessa del fabbricato bensì sbancando e rimuovendo il terreno attorno allo stesso. Il corpo di fabbrica, come già illustrato nella figura n° 5, non è mutato rispetto ai titoli autorizzativi emessi dall'autorità comunale, anzi ha conservato le dimensioni complessive, la sagoma e la tipologia costruttiva e le caratteristiche planovolumetriche e di utilizzazione previste nei relativi progetti approvati e regolarmente assentiti dalla competente autorità. Ed è proprio al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Peschici, arch. Franco D'Adduzio, che lo scrivente il 14 novembre 2023 presso il suo ufficio ha esposto questa interpretazione tecnica dell'abuso ricevendo il suo preliminare e verbale favorevole assenso in merito alla possibilità di conseguire la regolarizzazione per il tramite della richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria che preveda tutti i lavori necessari a riportare lo stato dei luoghi a quello originariamente



approvato con i Permessi di Costruire n° 51 del 28 febbraio 2008 e n° 148 bis dell'11 settembre 2007, ovvero eseguire lavori di movimento terra per re-interrare con terreno vegetale o ghiaia la zona perimetrale e circostante al manufatto al fine riportare il primo livello del fabbricato a seminterrato così come da progetto iniziale (vd. figura n° 5 e allegato n° 10). Dal punto di vista formale e amministrativo detta procedura risulta perfettamente applicabile e legittima in quanto i suddetti Permessi di Costruire, regolarmente rilasciati dal dirigente o responsabile del SUE e pubblicati all'albo pretorio comunale, consistono in titoli pienamente legittimi e validi a cui ci si può riferire per la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria, e ciò in virtù di quanto previsto nel Testo Unico dell'Edilizia DPR n° 380 del 6 giugno 2001, che all'art. 15 comma 2 precisa che i Permessi di Costruire decadono di diritto decorsi i termini per l'ultimazione ufficiale dei lavori (4 anni al massimo dal rilascio), e in caso di assenza di proroga, solo per la parte non eseguita, ma nella fattispecie di cui trattasi il fabbricato risulta completamente ultimato e realizzato. Inoltre all'art. 9 la suddetta normativa afferma: *<<ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.>>*

Per quanto attiene inoltre alle irregolarità formali e procedurali evidenziate dal CTP ing. Campanella, che a suo dire sono state *<<eseguite a partire dalla prima pratica edilizia assentita del 28/06/2005>>* e che riguardano essenzialmente l'accertamento della sussistenza degli atti di asservimento per le volumetrie richieste nonché la regolarità o la completezza dei nulla osta e dei consensi degli altri Enti pubblici relativi ai vincoli presenti nell'area, questo



Esperto precisa che trattasi di attività rientranti nella sfera di competenza e di responsabilità esclusiva dell'ufficio tecnico comunale e che dette verifiche sono propedeutiche al rilascio ufficiale dell'atto amministrativo Permesso di Costruire, così come statuito dal DPR n° 380 del 6 giugno 2001 art. 5 comma 1 bis, 2 e 3. In merito a questo punto il dirigente dell'ufficio tecnico di Peschici ha ribadito che alla data i Permessi di Costruire n° 51 del 28 febbraio 2008 e n° 148 bis dell'11 settembre 2007 sono legittimi e validi in quanto non oggetto di alcuna procedura di annullamento di tipo giudiziario e/o amministrativo, aggiungendo a tal proposito che essendo anche decorsi i termini di cui all'art. 21-nonies della Legge n° 241 del 7 agosto 1990 detti provvedimenti non sono annullabili nemmeno d'ufficio.

Pur condividendo la posizione formale e amministrativa di cui sopra questo Esperto deve però segnalare che effettivamente nel rilascio dei titoli abilitativi in esame al responsabile del provvedimento è sfuggito che i richiedenti non hanno asservito la cubatura di altri terreni siti nella stessa zona a complemento di quella derivabile dal suolo oggetto di edificazione al fine di raggiungere la volumetria complessiva autorizzata dai Permessi di Costruire rilasciati. Infatti, a valle dell'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Peschici ove è stata consultata la pratica edilizia relativa al fabbricato pignorato, l'Esperto ha potuto constatare che i coniugi // per l'ottenimento dei relativi titoli autorizzativi hanno dichiarato di asservire all'erigendo manufatto anche la cubatura della superficie di altro suolo pervenuto pro quota alla signora Lucrezia Santoro in virtù di successione legittima in morte della madre, e precisamente il terreno censito nel catasto del comune di Peschici al foglio 12 particella 128 di 7400 mq. Ebbene, detto atto non è presente nel fascicolo edilizio e non è riportata nemmeno la sua trascrizione nella ispezione ipotecaria fatta dal precedente esperto, arch. De Luca. A conferma che nessun atto di asservimento sia mai stato stipulato e trascritto viene anche il riscontro da parte dell'avvocato Santangelo su esplicita richiesta di produzione inviatagli dallo scrivente a mezzo pec il 14 novembre u.s. (vd. allegato n° 11).

Per quanto evidenziato, il parere favorevole del SUE al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per il ripristino del piano seminterrato del



fabbricato deve essere subordinato alla disponibilità da parte dell'aggiudicatario/richiedente di atti di asservimento o cessioni di cubatura di altri terreni ubicati nell'agro del comune di Peschici, a complemento di quella derivabile dal suolo edificato oggetto di vendita, al fine di raggiungere la volumetria complessiva assentita nei precedenti titoli autorizzativi PdC n° 148bis/2007 e n° 51/2008. Di seguito si riporta il calcolo della cubatura aggiuntiva da asservire su altri terreni:

totale volumetria del fabbricato (cfr. paragrafo 3):	1081,00 mc -
volumetria del fabbricato da interrare (cfr. paragrafo 4):	312,00 mc -
cubatura del suolo su cui insiste il fabbricato:	
1435 mq x 0,05 mc/mq =	<u>71,75 mc =</u>
Cubatura aggiuntiva da asservire su altri terreni:	697,25 mc

Il che richiede la disponibilità di un terreno agricolo in zona rurale di tipo E nell'agro del comune di Peschici esteso almeno 13.945 mq.

Alla luce delle succitate considerazioni/valutazioni e a conclusione del presente quesito si può affermare che il cespite staggito è interessato da opere e lavori abusivi che risultano suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), con la precisazione che la regolarizzazione del ripristino del piano seminterrato del fabbricato deve essere effettuata per il tramite della richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria che preveda tutti i lavori necessari a riportare lo stato dei luoghi a quello originariamente approvato con i Permessi di Costruire n° 51 del 28 febbraio 2008 e n° 148 bis dell'11 settembre 2007, nonché l'obbligo da parte del richiedente di produrre atti di asservimento o cessioni di cubatura di altri terreni ubicati nell'agro del comune di Peschici, a complemento di quella derivabile dal suolo edificato oggetto di vendita, per una cubatura aggiuntiva da asservire di circa 697,25 mc. E' d'uopo precisare che trattasi di una pratica di sanatoria molto complessa e articolata il cui buon esito, nei termini e modalità suesposte, è fortemente condizionata dalla effettiva volontà e determinazione della direzione dell'ufficio tecnico del comune di Peschici di far valere responsabilità, autorità e facoltà garantitegli *per legem*, nonché di adottare e



applicare nel caso di specie le interpretazioni tecnico-amministrative che sono state esposte allo scrivente in forma verbale il 14 novembre, e qui utilizzate come ipotesi di base per la risoluzione delle criticità in esame, come ad esempio l'estensione alla futura pratica dei nulla osta e dei consensi degli altri Enti pubblici relativi ai vincoli presenti nell'area.

Sulla base di quanto fin qui esposto e al solo fine di definire una più equa e congrua alienazione dell'immobile con gli esperimenti di vendita che il Professionista Delegato dovrà esperire, questo l'Esperto ha provveduto a quantificare in via preliminare i costi che un eventuale aggiudicatario sarebbe tenuto a sostenere per regolarizzare i succitati abusi edilizi così come di seguito dettagliato nel seguente prospetto sinottico.

Descrizione dei lavori/opere	Costo unitario	Quantità	Costo
Esecuzione di rinterri con aggregati naturali, artificiali ovvero con terre rispondenti ai requisiti di cui alla UNI 11531-1, provenienti da siti o impianti situati entro un raggio di 10 km dal sito di impiego. Compresa ogni fornitura, il carico, lo scarico ed il trasporto con qualsiasi mezzo, la bagnatura e la pistonatura a strati di altezza non superiore a cm 30.	24,70 €/mc	530 mc	13.091,00 €
Impermeabilizzazione delle pareti perimetrali con guaina armata con poliestere spessore mm 4, include fornitura e posa in opera di manto impermeabile monostrato costituito da una membrana prefabbricata bitume-polimero-elastomero, armata con tessuto non tessuto in poliestere. In opera mediante sfiammatura di gas propano, previa spalmatura di primer bituminoso a solvente.	20,00 €/mq	90 mq	1.800,00 €
Modifiche/adattamenti alla scala esterna e chiusura di un vano porta con sostituzione infisso	5.000,00 €	A corpo	5.000,00 €
Acquisto terreni agricoli nell'agro di Peschici per asservimento cubatura – zona rurale E, compreso costo degli atti di acquisto, di asservimento e relative trascrizioni	2,00 €/mq 1.500,00 €/u	13.945 mq 2 un.	30.890,00 €
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, accatastamento, certificazione dell'agibilità) – include onorario per tecnico abilitato.	Sanatoria: Aggiornamento catastale:	14.000,00 € 2.000,00 €	16.000,00 €
COSTO TOTALE (approssimato alle centinaia di euro)			66.800,00 €

Per quanto attiene alla quantificazione dei suddetti costi si fa presente che trattasi di una stima di massima poiché le relative lavorazioni e opere saranno dimensionabili con precisione solo dopo la redazione di un progetto esecutivo in sanatoria completo, inoltre anche i prezzi unitari dei suoli da acquisire per l'asservimento possono variare notevolmente con la zona, qualità, tipologia e presenza o meno di piantagioni. In via preliminare e sulla base delle ipotesi tecniche formulate si può assumere che il costo da sostenere per la



regolarizzazione delle opere abusive ammonta a circa 66.800,00 €, oltre IVA ove applicabile.

>>>>>>><<<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) istanza di accesso alla pratica edilizia e richiesta di colloquio con il dirigente SUE;
- 2) visure catastali storiche;
- 3) planimetrie ed elaborato planimetrico catastali;
- 4) elaborato grafico per esatta localizzazione dei beni;
- 5) estratto del foglio di mappa n° 5 di Peschici;
- 6) fotografia aerea;
- 7) planimetria del pianoterra;
- 8) planimetria del primo piano;
- 9) stralcio del Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio;
- 10) Permessi di Costruire ed elaborati progettuali;
- 11) evidenze della mancanza di asservimento della cubatura.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 26 novembre 2023



L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

