

Ing. Antonio De Vitis

Via Fedele Albanese n°25
73013 – Galatina (LE)
cell. 329/5639070



TRIBUNALE DI LECCE

Sezione commerciale

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°418/2019:

Giudice esecutore: Dott. Antonio Barbeta

Esperto d'Ufficio: Ing. Antonio De Vitis

Risposta ai chiarimenti/integrazioni richiesti dalla P.D. dott.ssa Serena Siciliani

§ § §

In data 03/06/2024 la dott.ssa Serena Siciliani, in qualità di professionista delegata, ha depositato un'istanza/relazione finalizzata all'ottenimento di chiarimenti e/o integrazioni derivanti dalla lettura della relazione di ctu redatta dallo scrivente.

A tal proposito il sottoscritto espone quanto segue.

Punto 1) - La professionista delegata scrive:

"A seguito della recente pubblicazione sulla regolarizzazione degli abusi minori c.d. "Decreto salva casa", il CTU dovrebbe chiarire se, per l'immobile oggetto di pignoramento, vi sia la possibilità di condono, quantificarne i relativi costi deducendoli dal valore di perizia;"

Premesso che lo scrivente ha depositato la propria relazione d'ufficio in data 03/05/2024, mentre il decreto n.69/2024 meglio conosciuto come "decreto Salva Casa" è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 29/05/2024, il sottoscritto espone quanto segue.

Dal momento che:

- a) il Comune di Gallipoli con **Ordinanza n.182 del 12/04/2006** ha dichiarato la "non ricevibilità della domanda degli illeciti edilizi e demolizione delle opere abusive";
- b) il Comune di Gallipoli con **lettera di risposta del 04/05/2023** all'istanza inoltrata dall'ex-ctu [REDACTED] ha dichiarato, e di fatto confermato, che la pratica di condono in oggetto "è stata definita con Ordinanza n. 182 del 12/04/2006 di dichiarazione di non ricevibilità della domanda degli illeciti edilizi e demolizione delle opere abusive";
- c) il Comune di Gallipoli rappresenta l'autorità preposta a pronunciarsi circa la ricevibilità o meno di domande di illeciti edilizi perpetrati sul proprio territorio ed in passato (anni 2004 e 2023) lo ha già fatto per l'immobile in questione;
- d) la pratica di condono edilizio n.214 del 2004 inerente gli abusi edilizi riguardanti l'immobile appartenente alla procedura

Ing. Antonio De Vitis

Via Fedele Albanese n°25
73013 – Galatina (LE)
cell. 329/5639070

esecutiva immobiliare n.418/2019 RGE del Tribunale di Lecce, è già agli atti del Comune di Gallipoli;
per tali motivi – in data **10/06/2024** - lo scrivente ha invitato il suddetto Comune a pronunciarsi circa la ricevibilità della domanda degli illeciti edilizi di cui alla pratica n.214/2004 alla luce dell'intervento del D.L. n.69/2024.

E' bene precisare che la consegna dei presenti chiarimenti accusa un leggero ritardo perchè lo scrivente ha aspettato fino ad oggi la risposta degli uffici, la quale però non è pervenuta.

Per tuttavia sembrerebbe che nei prossimi giorni gli uffici comunali dovrebbero procedere a riscontrare la richiesta dello scrivente.

Se così sarà, il perito provvederà tempestivamente a ridepositare il presente elaborato, aggiornato in relazione alle comunicazioni comunali nel frattempo pervenute.

Punto 2) - La professionista delegata scrive:

"Ove invece non vi sia tale possibilità, quantificare il costo per l'eliminazione di detti abusi in considerazione del fatto che l'██████████ (precedente Ctu in detta procedura esecutiva immobiliare) nei suoi chiarimenti affermava:

- *Che il Comune con Ordinanza di irricevibilità della domanda di condono n°182 dell'12 aprile 2006 ordinava la demolizione delle opere abusive realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di giorni 90 dalla data di notifica dell'ordinanza;*
- *Che l'edificio così come ampliato abusivamente contrasta con le norme del PdL che, per la tipologia edilizia in oggetto, prevede una percentuale di area coperta massima pari al 25 % e una distanza minima dai confini di proprietà pari a 5 ml. L'edificio in oggetto insiste sul confine sia con la parte di vano verandata che con l'area di pertinenza attualmente coperta da tettoia in legno (sia nella parte fuori terra del piano rialzato sia nella parte semi interrata) definendo un'incidenza del coperto pari a circa il 75% di R.C.. Tanto determina una densità di fabbricazione che supera le previsioni del PdL (1,5 mc/mq) e una conseguente eccessiva cubatura ritenuta non sanabile. Tanto premesso il valore di mercato finale del bene sarà dato dalla differenza tra il valore commerciale al netto degli oneri di demolizione e di regolarizzazione delle difformità rilevate ai sensi dell'art. 34, c. 2 del D.P.R. n.380/2001 "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione ..." ed art. 36 del D.P.R. 380/2001 Accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso di alcuni vani e aree dell'immobile;*
- *Che quantificava i costi di regolarizzazione in € 30.891,10".*

Per avere chiarimenti circa le affermazioni dell'arch. ██████████, il sottoscritto ritiene sia necessario rivolgersi alla stessa professionista; mentre per quanto attiene le affermazioni dello scrivente, salvo nuove e/o diverse notizie dovessero pervenire dall'ente comunale, si rimanda alla lettura dei paragrafi 7 e 8 della relazione d'ufficio del 03/05/2024.

Ing. Antonio De Vitis

Via Fedele Albanese n°25
73013 – Galatina (LE)
cell. 329/5639070

Punto 3) - La professionista delegata scrive:

"nella relazione redatta dall'ing. De Vitis non è stata menzionata la sussistenza dei vincoli di cui all'art.32, co.43 D.L. 269/03, convertito in L.n. 326/2003 e la loro natura, nonché gli estremi delle domande in sanatoria presentate (2004 e 2018), quelli dell'ordinanza di demolizione e della sentenza del TAR che dovranno invece essere indicate".

Dalla lettura completa della perizia d'ufficio (*corpo perizia e relativi allegati*) è possibile evincere la presenza del vincolo paesaggistico sull'area di sedime del bene esecutato; infatti i documenti costituenti gli allegati 8 e 9 richiamano ripetutamente detto vincolo.

Riguardo alla presunta mancata menzione degli estremi della domanda di sanatoria del 2004 si consiglia una più attenta lettura dei righi da 20 a 29 di pag.6/11 e degli allegati n.8 e 9 della relazione d'ufficio.

La domanda di sanatoria del 2018 presente nello stesso fascicolo della pratica inerente la domanda degli illeciti edilizi n°214/2004, non è stata menzionata perchè relativa ad immobile diverso da quello che ci occupa.

Punto 4) - La professionista delegata scrive:

"va chiarito se l'ordinanza di demolizione può essere eseguita, in "toto", parzialmente o è ineseguibile spiegandone le motivazioni e indicandone i costi".

Circa la problematica sollevata, lo scrivente ritiene di aver già detto quanto possa dirsi dopo aver eseguito un semplice esame a vista dei luoghi effettuato durante gli accessi peritali. (*vedasi paragrafo 8.2*)

Se l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dovesse reputare necessario avere notizie più approfondite circa la possibile demolizione del fabbricato esecutato, in parte o in toto, allora si renderebbero necessarie apposite indagini strumentali in loco, propedeutiche ad una prima fase di progettazione concernente la verifica strutturale dell'immobile e ad una seconda fase progettuale finalizzata all'individuazione della tipologia di interventi di demolizione possibili e alla percentuale di opere di demolizione eventualmente eseguibili.

I risultati inerenti tali prestazioni non sono, ovviamente, pronosticabili alla data odierna.

Punto 5) - La professionista delegata scrive:

"poiché dalla lettura unicamente della perizia redatta dall'ing. De Vitis l'ipotetico aggiudicatario dovrà acquisire tutte le informazioni relative alla natura e sanabilità degli abusi, ivi compresa la possibilità o meno di ricorrere alla disciplina di cui all'art.40 L.28/02/1985 n.47 così come integrato e modificato dall'art. 46 DPR 06/06/2001 n.380 e/o alla disciplina del c.d. "Decreto Salva Casa", informazioni necessarie prima di procedere all'acquisto, il perito dovrà indicare, precisare e spiegare ciò che ha richiamato dalla precedente perizia (in quanto quest'ultima non sarà pubblicata)".

Ing. Antonio De Vitis

Via Fedele Albanese n°25

73013 – Galatina (LE)

cell. 329/5639070

Al punto 5) lo scrivente ritiene di aver già risposto, allorquando ha dato riscontro ai punti precedenti.

§ § §

Galatina (LE), 02/07/2024

L'Esperto d'ufficio

Ing. Antonio De Vitis