
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

.....
contro
.....

Sede legale:

N. Gen. Rep.

Giudice **Dr.ssa Annafrancesca CAPONE**

RELAZIONE INTEGRATIVA
(di cui all'Ordinanza GE del 27/06/2024)

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E506A – P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13
telefono: 0832/ 28 83 69
cellulare: 328/48 69 844
fax: 0832/18 30 397
email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it

0. PREMESSE

Con Ordinanza del 27/06/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annafrancesca CAPONE ha chiesto allo scrivente CTU chiarimenti circa l'ipotesi di un ulteriore frazionamento del compendio immobiliare oggetto di stima, al fine di poter creare n.3 sub-lotti.

1. RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

Così come ampiamente descritto nella precedente "Relazione di stima" depositata in data 16.01.2024, il compendio immobiliare, il cui accesso avviene in maniera diretta da via Zenobia Morelli, è costituito da:

1. n.2 civili abitazioni costituenti un unico corpo di fabbrica (Principale) allo stato rustico: Piano interrato e Piano terra, oltre a porticati e verande coperte (sup complessiva: Piano interrato 240,00mq + Piano terra 320,00 mq + Porticato 90,00 mq);
2. n.1 civile abitazione (Dependance): Piano terra, composto da n.2 vani (ampio soggiorno + camera da letto), n.2 bagni e n.2 ripostigli, oltre ad un ampio porticato coperto (sup complessiva: Abitazione 107,00 mq + Porticato 47,00 mq);
3. n.1 deposito attrezzi -Piano terra (sup coperta: 6,40 mq);
4. n.1 vano adibito a Cucina – Piano terra (sup coperta: 11,30 mq);
5. n.1 vano tecnico- Piano terra (sup coperta: 25,00 mq).

L'intero compendio immobiliare insiste su di un lotto la cui superficie complessiva è pari a circa 8.840,00 mq.



A seguito di indagine svolta presso gli uffici tecnici comunali, è emersa l'esistenza di n.2 istanze di condono:

- **Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17755 del 31/03/95 – Pratica n.2434** in testa alla sig.ra
La richiesta suddetta riguarda una porzione del corpo di fabbrica “Principale” – allo stato rustico (**cfr. “1A”**) - da adibire a “civile abitazione”, la cui consistenza così come dichiarata nell’ambito della suddetta pratica di condono è la seguente (come da perizia giurata a firma dell’arch.):

- *Superficie Utile Abitabile: 86,10 mq;*
- *Superficie non Residenziale: $98,20 \times 0,60 = 46,90$ mq;*
- *Superficie Complessiva: 133,00 mq;*
- *Superficie Coperta: 137,43 mq;*
- *Volume globale: 487,87 mc.*

- **Domanda di Condono Edilizio protocollo n.17754 del 31/03/95 – Pratica n.2782** in testa al sig.....
La richiesta suddetta riguarda l'altra porzione di fabbricato da adibire a “civile abitazione” (**cfr. “1B”**), nonché ulteriori pertinenze ad uso “deposito” e “c.t.” (**cfr. “2”**). La consistenza così come dichiarata nell’ambito della suddetta pratica di condono è la seguente (come da perizia giurata a firma dell’arch.):

- *Superficie Utile Abitabile: 76,06 mq;*
- *Superficie non Residenziale: $129,32 \times 0,60 = 56,94$ mq;*
- *Superficie Complessiva: 133,00 mq;*
- *Superficie Coperta Totale: 162,15 mq;*
- *Volume globale: 565,19 mc.*

Note:

- in entrambe le domande di condono edilizio non trovano identificazione l'ampio “portico” a servizio del vano deposito (cfr. “2”), il piccolo vano “Deposito attrezzi” (cfr. “3”), il vano adibito a “cucina “ (cfr. “4”) ed il “vano tecnico” (cfr. “5”);
- dal rilievo svolto è emersa una sostanziale difformità dello stato dei luoghi rispetto alle superfici e volumi così come rappresentati dal tecnico incaricato in entrambe le pratiche di condono edilizio. Tali differenze trovano ampia rappresentazione nella precedente “Relazione di stima”.

2. IPOTESI DI SANABILITA' DEGLI ABUSI RILEVATI

- Condono edilizio “tardivo” nei modi e termini previsti dagli articoli 40 c.6 L.47/85 e 46 c.5 DPR 380/01.

Nel caso specifico viene in aiuto l'esistenza di domande in sanatoria già presenti agli atti comunali, secondo le quali gli abusi edilizi eseguiti hanno già trovato una "certificazione" alla data del 31/12/1993. Da ciò ne consegue che la legge sul condono di riferimento è la L.724/94 (2^ legge sul condono) che, oltre a riproporre la stessa ipotesi per cui l'abuso deve rientrare nei casi di sanatoria così come già indicati e descritti dalla legge sul primo condono edilizio (L.47/85), **introduce l'ulteriore limite volumetrico dei 750 mc sulle nuove costruzioni (come nel caso di specie).**

3. PROGETTO DI FRAZIONAMENTO di cui alla precedente "Relazione di stima"

Per tutte le considerazioni che sono state ampiamente illustrate nella precedente "Relazione di stima" ed ulteriormente ribadite ai paragrafi precedenti, lo scrivente, anche in considerazione del fatto che agli atti comunali sono ancora in essere le due "pratiche di condono" n.2434 e n.2782, ha ipotizzato una proposta di frazionamento che richiede l'esecuzione di OPERE CIVILI, TUTTE PROPEDEUTICHE ALLA VENDITA IMMOBILIARE:

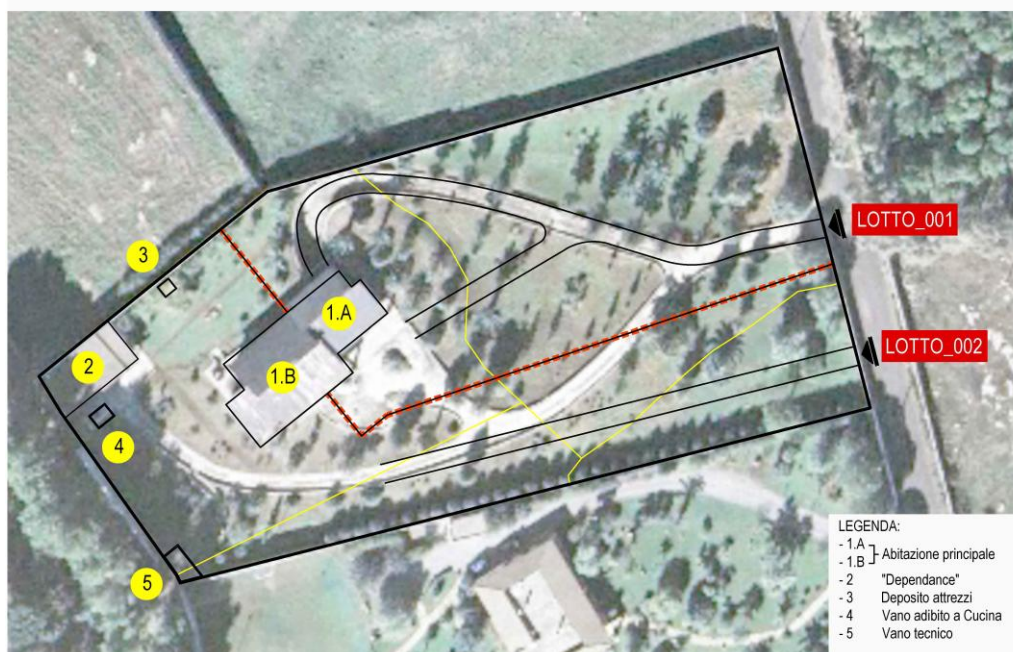
Così come meglio descritte negli elaborati grafici allegati alla precedente "Relazione di stima", trattasi di:

- Parete in muratura completa di fondazione e pilastri in c.a., dell'altezza pari a circa 3,00 mt e dello spessore di circa 25 cm, previa formazione di scavo a sezione ristretta, preparazione del fondo di posa con calcestruzzo magro, rinterri e opere di completamento quali livellino in pietra locale, intonaco a base cementizia e pitturazione finale per esterni;
- Apertura di varco di accesso su via Zenobia Morelli completo di cancello in ferro (per dimensioni e tipo uguali a quello già esistente);
- Opere in muratura finalizzate alla separazione fisica delle due unità immobiliari costituenti il fabbricato "principale", da realizzarsi sia al piano terra e sia al piano interrato;
- Sistemazioni esterne con costituzione di vialetti;

il tutto per un importo complessivo pari ad € 50.000,00.

Segue una rappresentazione grafica della predetta ipotesi di frazionamento:

PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO



4. QUESITO INTEGRATIVO POSTO DALL'ILL.MO GIUDICE circa l'ipotesi di costituzione di un TERZO LOTTO che include il "Vano deposito" attualmente utilizzato come "Dependance" a destinazione residenziale (cfr. "2").

Innanzitutto occorre ribadire che la legge sul condono di riferimento è la L.724/94 (2^ legge sul condono) la quale, oltre a riproporre la stessa ipotesi per cui l'abuso deve rientrare nei casi di sanatoria così come già indicati e descritti dalla legge sul primo condono edilizio (L.47/85), **introduce l'ulteriore limite volumetrico dei 750 mc sulle nuove costruzioni (come nel caso di specie).**

Su tale aspetto è doveroso evidenziare che la giurisprudenza si è ormai consolidata sul principio che il suddetto limite (dei 750 mc) non può essere aggirato attuando frazionamenti immobiliari e successive compravendite/trasferimenti, in quanto in caso contrario si andrebbe ad eludere il senso volumetrico (*non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono ad esso funzionali, si da costituire una costruzione unica - Cass. Pen. n. 807/2022, n. 20420/2015).*

E' questo il motivo per cui lo scrivente già nella precedente "Relazione di stima", ha evidenziato che devono essere necessariamente costituiti **n°2 LOTTI DISTINTI ed AUTONOMI**, ciascuno rispettoso del limite volumetrico dei 750 mc.

IN ALTRI TERMINI NON SI POTRÀ IMMAGINARE LA COSTITUZIONE DI UN UNICO LOTTO DA PORRE IN VENDITA NEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE, NÉ TANTO MENO ALL'ESITO DELLA VENDITA SI POTRANNO ATTRIBUIRE ENTRAMBI I LOTTI ALLO STESSO AGGIUDICATARIO IN QUANTO, IN TAL CASO, SI ELUDEREBBE IL LIMITE VOLUMETRICO DEI 750 MC/PROPRIETARIO.

Ebbene, fatta questa importante precisazione, è evidente che, mentre per i due sub-lotti già costituiti esiste un procedimento amministrativo che – di fatto – li ha già "legittimati" (pur se ancora non sono stati rilasciati i relativi "Permessi di Costruire in sanatoria"), la costituzione di un terzo lotto, per il quale sarà comunque necessaria la presentazione di una nuova pratica di condono edilizio, non solo andrebbe a perseguire la strada dell'elusione del limite volumetrico dei 750 mc, ma potrebbe anche dare luogo ad una ipotesi di "lottizzazione abusiva" visto il "peso insediativo" che ne deriverebbe.

A ciò si aggiunge anche il fatto che la creazione del terzo lotto con inclusione del "Deposito" (oggi utilizzato come civile abitazione) ridurrebbe – a parere dello scrivente – l'appetibilità commerciale dei due lotti già creati, in quanto significherebbe:

- Rendere in comunione con il lotto "1B" una quota parte dell'area di pertinenza (piuttosto consistente), a partire dall'ingresso su via "Zenobia Morelli" – ingresso "LOTTO 2";
- Ridurre l'area di pertinenza del "LOTTO 1B" ad un'area esigua, a vantaggio di un "Deposito" per il quale sarà anche necessario procedere al suo cambio di destinazione d'uso da "Deposito" a "Civile abitazione".

il perito
Ing. Paolo De Masi