



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**



**Ufficio Esecuzione Immobiliare**



----- \*\*\*\*\* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



----- \*\*\*\*\* -----

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 1243/1996R.G. promosso da:**



**Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa + 2**



**contro**



**G.E. Dr.ssa Marisa ATTOLLINO**

*il C.T.U.*



*( Ing. Vito PIGNATARO )*



**STUDIO TECNICO**

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale - Industriale e dell'Informazione*

*via E. De Nicola n° 10 - 00144 Roma - Tel. 06/4781111 - Fax 06/4781112 - e-mail: studio@vito-pignataro.it*

*tel. 080/4793640 - fax 080/5000477 - e-mail: studio@vito-pignataro.it - pec: vito.pignataro@pec.gruppoabari.it*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI****Ufficio Esecuzione Immobiliare**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 1243/1996R.G.promosso da  
Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa + 2**

**contro**

**[REDACTED]**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**G.E. Dr.ssa Marisa ATTOLLINO**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**Premesso:**

che il G.E. dr.ssa Marisa ATTOLLINO, con Decreto del 26/12/2022 notificato il 4/01/2023, affidava allo scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'Ordinanza del 17/11/2022

che i quesiti di cui all'Ordinanza del 17/11/2022 chiedevano di eseguire quanto indicato dal Delegato alla vendita nella relazione del 16/11/2022 ed in particolare di:

- *verificare se le violazioni accertate siano sanabili stante la possibilità di accesso al condono edilizio tardivo in quanto la debitoria è anteriore al condono del 1993.*
- *Verificare, ove le violazioni in tutto o in parte non fossero sanabili è necessario verificare se la demolizione delle opere indicate nel provvedimento di demolizione del 25/3/2022, specie quelle relative all'ampliamento della superficie del patio calpestabile, del vano verandato e*



*del terrazzo (punti a, p, r, s, t, v, del verbale di accertamento di violazione urbanistico edilizia) possa creare pregiudizio alla staticità dell'immobile e se sia possibile procedere alla demolizione in ossequio al provvedimento Comunale anche dopo l'aggiudicazione.*

- *Indicare ed aggiornare il costo per procedere alla relativa demolizione e/o l'importo delle eventuali sanzioni e/o oblazioni e/o diritti.*

- Che lo scrivente, in considerazione di quanto sopra, con missive PEC rispettivamente del 3 e del 7 marzo 2023 comunicava all'avvocato della parte esecutata ed a quella del creditore procedente che in data 16 marzo 2023 avrebbe eseguito, unitamente al Delegato avvocato Pierfrancesco MARASCIULO, l'accesso all'immobile ricadente nell'attivo della Procedura sito in Bari alla via Napoli n°378/G (**allegato -1-**);

- Che in data 16 marzo 2023, sulla scorta della documentazione in atti ed in particolare del verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia (V.U.E. n.164/2021), effettuava l'accesso, la ricognizione ed il rilievo fotografico del compendio immobiliare con particolare riferimento agli illeciti urbanistici descritti nel predetto Verbale (**allegato -2-**, **allegato -3-** ed **allegato -3.1-**);

ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. procedendo all'evasione dell'incarico con il seguente ordine di esposizione

1. *Individuazione degli illeciti urbanistici descritti nel verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia (V.U.E. n.164/2021)*



2. *verifica se le violazioni accertate sono sanabili stante la possibilità di accesso al condono edilizio tardivo in quanto la debitoria è anteriore al condono del 1993.*
3. *Verifica, ove le violazioni in tutto o in parte non fossero sanabili, se la demolizione delle opere indicate nel provvedimento di demolizione del 25/3/2022, specie quelle relative all'ampliamento della superficie del patio calpestabile, del vano verandato e del terrazzo (punti a, p, r, s, t, v, del verbale di accertamento di violazione urbanistico edilizia) possono creare pregiudizio alla staticità dell'immobile e se è possibile procedere alla demolizione in ossequio al provvedimento Comunale anche dopo l'aggiudicazione.*
4. *Indicare ed aggiornare il costo per procedere alla relativa demolizione e/o l'importo delle eventuali sanzioni e/o oblazioni e/o diritti.*

----- \* \* . \* \* -----

**1. Illeciti urbanistici descritti nel verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia (V.U.E. n.164/2021)**

Gli istruttori di Vigilanza Edilizia [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di segnalazione-denuncia di illeciti urbanistici Prot.Inf. n.223075/2021 presso il compendio immobiliare sito in Bari alla via Napoli civ.378/6, distinta in catasto al foglio 4, p.lla 445, sub. 12, in data 2/11/2021 effettuavano sopralluogo del predetto immobile.

Gli istruttori di Vigilanza Edilizia [REDACTED]

[REDACTED] con l'ausilio di documentazione tecnica - amministrativa, eseguivano la ricognizione del compendio immobiliare composto dal piano seminterrato, piano rialzato e primo piano oltre lastrico solare pertinenziale e area

scoperta comprendente superficie giardino e superficie pavimentata. La documentazione tecnica amministrativa di riferimento, costituita dai titoli abilitativi, comprendeva:

- Licenza edilizia n.1281 rilasciata in data 10/12/1973;
- Variante in corso d'opera alla Licenza edilizia n.1281 rilasciata in data 10/12/1973;
- Abitabilità del 30 agosto 1979
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.6340 del 05.05.2006 (Legge 326/2003) per la "realizzazione a piano rialzato di veranda a destinazione di cucina e montaggio di gazebo con copertura

Al termine della ricognizione venivano riscontrati e descritti i seguenti illeciti urbanistici:

#### **PIANO SEMINTERRATO**

- A) Creazione, alla fine della rampa di accesso al vano garage, di vano dalle dimensioni di mt. 4,00 X 3,40 circa mediante la realizzazione di copertura piana in c.a. a mt. 2,75 circa all'intradosso e la posa di pannelli verticali in anticorodal e vetri, adibito ad uso disimpegno di accesso alla parte abitata del piano seminterrato (foto n.1 dell'allegato -3.1-)
- B) Cambio di destinazione d'uso in residenziale del vano destinato ad autorimessa (foto n.2 dell'allegato -3.1-)
- C) Cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale dell'intero piano seminterrato (foto n.3 ed allegato -3.1-);
- D) Apertura sul lato Est del piano seminterrato di varco finestra avente le dimensioni di mt 2,60 x 1,20 circa (foto n.4 ed allegato -3.1-)

- E) Fusione dell'intero piano seminterrato con adiacente immobile mediante apertura di varco porta;
- F) Apertura varco porta che dalla scala interna affaccia sul lato Est del giardino (foto n.5 ed allegato -3.1-)
- G) Realizzazione, sulla porta di cui al precedente punto F, di pensilina in c.a. posizionata a circa mt 3.00 di altezza dal piano di calpestio ed avente dimensioni di mt 2.00 x 0,80 circa (foto n.6 ed allegato -3.1-)
- H) Realizzazione, sul lato ad Ovest del compendio immobiliare, di recinzione in CEMENTO ed ORSOGRILL avente lunghezza di circa 30mt ed altezza di circa mt 2,00 (foto n.7 ed allegato -3.1-);
- D) Sbancamento, con creazione di piano di calpestio dalla forma irregolare, avente lunghezza di mt. 35,00 e larghezza media di mt 2,00 circa (foto n.8 ed allegato -3.1-);
- L) Apertura di varco porta che, dallo sbancamento di cui al punto precedente, accede al vano ex autorimessa (foto n.9 ed allegato -3.1-);
- M) Realizzazione di pensilina arcuata in plexiglass e metallo dalle dimensioni di mt. 5,50 x 2,40 circa avente altezza all'apice di mt. 3,40 circa (foto n.10 ed allegato -3.1-);
- N) Realizzazione di ripostiglio in anticorodal ubicato in corrispondenza del confine sud-ovest, alla fine del predetto sbancamento, avente forma trapezoidale e superficie di circa 3,20mq ed altezza di circa 2,35mt (foto n.11 ed allegato -3.1-);
- O) Realizzazione, in attacco a muratura perimetrale della costruzione principale, di vano ad uso "centrale idrica" in anticorodal dalle dimensioni di mt. 2,70 x 0,95 circa con copertura inclinata in pannelli coibentati avente



altezza massima di circa 3,10mt circa ed altezza minima di circa 3,00mt

(foto n.12 ed allegato -3.1-);

- P) Realizzazione, in corrispondenza di sovrastante soletta-balcone, di volume in ampliamento in muratura dalle dimensioni di mt. 4,00 x 1,14 avente altezza di mt. 3,00 circa, diviso in due porzioni, avente come destinazione uno ad uso WC, con accesso dall'interno, e altro ad uso "centrale termica" (foto n.13 ed allegato -3.1-);

#### PIANO RIALZATO

- Q) Traslazione della preesistente scala in c.a., che pone in comunicazione il piano campagna con il piano rialzato, dalla originaria posizione verso Est (foto n.14 ed allegato -3.1-);

- R) Ampliamento della superficie patio con area calpestabile che risulta essere il solaio di copertura dell'ampliamento del sottostante vano garage di cui al precedente punto A) (foto n.15 ed allegato -3.1-);

#### PIANO PRIMO

- S) Realizzazione di vano verandato, su balconcino posto sul lato Sud Ovest, avente forma ad "L", dalla superficie di circa 2,50 mq e altezza di circa 3,00mt (foto n.16 ed allegato -3.1-);

- T) Ampliamento di preesistente superficie balconata sul lato posto a Nord, ottenuto mediante riempimento dell'esistente falda aggettante, di circa 20 mq (foto n.17 e n.18 dell'allegato -3.1-);

#### PIANO LASTRICO SOLARE

- U) Cambio destinazione d'uso, da vano tecnico in residenziale, del torrino scale mediante installazione di piano cottura e lavabo (foto n.19 ed allegato -3.1-);

V) Ampliamento di preesistente superficie del terrazzo, sul lato posto a Nord, ottenuto mediante riempimento dell'esistente falda aggettante per circa 10mq (foto n.20 ed allegato -3.1-).

----- \*\* . \*\* -----

**2. Verifica se le violazioni accertate siano sanabili stante la possibilità di accesso al condono edilizio tardivo in quanto la debitoria è anteriore al condono del 1993**

Il Condono Edilizio è una legge speciale e temporanea introdotta in Italia nel 1985. Le leggi sul Condono Edilizio che si sono succedute nel tempo sono tre:

Il primo condono edilizio è stato introdotto con la Legge n.47/1985

Il secondo condono edilizio con la Legge n.724/1994

Il terzo condono edilizio è stato introdotto con D.L.269/2003

Entrando nello specifico, ai sensi e per gli effetti dell'art.46 - 5° Comma del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 - 6° Comma della Legge 28 febbraio 1985 n.47, atteso:

- che sulla base di quanto riportato dai Vigili nel verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia (V.U.E. n.164/2021) gli abusi edilizi descritti non risultano essere di recente realizzazione (l'epoca degli illeciti riportata nel verbale, come desunto dai Vigili in base alla dichiarazione della proprietaria, del committente ed alla qualità ed allo stato d'uso dei materiali utilizzati, e quella del 1995);
- che l'epoca della debitoria, per quanto riferito dal Delegato, è anteriore quella secondo condono edilizio con la Legge n.724/1994 e del terzo condono edilizio introdotto con D.L.269/2003

**le violazioni urbanistiche accertate sono sanabili.**

In definitiva, atteso che l'art. 40 della L.47/85<sup>(\*)</sup> – L. 724/94 e L. 326/03<sup>(\*\*)</sup> stabilisce che “nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente Legge<sup>(\*)</sup> e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ....<sup>(\*\*\*)</sup>”, atteso che le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono la sanatoria può essere concessa ( ultima legge del 2003 -art.40).

In ordine alla sanatoria strutturale delle costruzioni abusive, atteso che recente Normativa Regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.1663 del 29 novembre 2022 (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e D.M. 30 aprile 2020), la loro sanatoria è possibile solo per i casi consentiti da Leggi straordinarie quali quelle relative ai “Condoni Edilizi” (art.8 dell'allegato E della Delibera di Giunta Regionale n.1663 del 29.11.2022) – (allegato -4-)

----- \* \* . \* \* -----

**3. Verifica, ove le violazioni in tutto o in parte non fossero sanabili, se la demolizione delle opere indicate nel provvedimento di demolizione del 25/3/2022, specie quelle relative all'ampliamento della superficie del patio calpestabile, del vano verandato e del terrazzo (punti a, p, r, s, t, v, del verbale di accertamento di violazione urbanistico edilizia) possono creare pregiudizio alla staticità dell'immobile e se è possibile procedere alla demolizione in ossequio al provvedimento Comunale anche dopo l'aggiudicazione**



Gli illeciti urbanistici riscontrati dai Vigili con verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia (V.U.E. n.164/2021), atteso che sono sanabili, devono essere oggetto di domanda di sanatoria da presentare entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e quindi non sono oggetto di demolizione .

----- \*\* . \*\* -----

**4. Indicare ed aggiornare il costo per procedere alla relativa demolizione e/o l'importo delle eventuali sanzioni e/o oblazioni e/o diritti**

Lo scrivente, in ordine al calcolo degli oneri tecnici ed amministrativi necessari a raggiungere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, ha computato in €5.000,00 + IVA e C.P. quelli tecnici ed in €22.000,00 quelli amministrativi per un totale di €28.344,00

Va tuttavia posto in evidenza che, attesa l'estrema eterogeneità degli innumerevoli illeciti urbanistici, la somma esatta degli oneri amministrativi potrà essere definita dal Comune di Bari con la presentazione del rilievo in dettaglio dello stato dei luoghi dal quale, mediante il confronto con lo stato dei luoghi legittimato dai titoli abilitativi, quantificare le quantità (superfici e/o volumi) e quindi gli oneri oblativi ed amministrativi interessati dagli illeciti urbanistici.

MOLA di Bari, li 4 luglio 2023

il C.T.U.

(Ing. Vito PIGNATARO)

**ELENCO ALLEGATI:**

**Allegato "1"** - avviso sopralluogo immobile staggito

**Allegato "2"** - verbale + foto sopralluogo del 16.03.2023

**Allegato "3"** - verbale accertamento violazioni

**Allegato "3.1"** - verbale accertamento violazioni + foto

**Allegato "4"** - DELIB. G.R. 29.11.2022 n. 1663

