Ill. Sig. G.Es.

Dott. STANO Giulia

TRIBUNALE DI TRANI

ARTICOLAZIONE DI ANDRIA

OGGETTO: CAUSA CIVILE NUMERO R.G. 10107/2004 TRA [redacted] + 1.

..*.*.*.*

Con ordinanza del 11/12/2013 V.S. Ill.ma, nominava per la causa in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe ZENOBJ e fissava per la comparizione, l'accettazione dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti l'udienza del 12/03/2012.

Nel corso di tale udienza, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, mi veniva affidato l'incarico di procedere alle operazioni peritali dei beni oggetto di causa, formulando i seguenti quesiti relativi alle problematiche sollevate dalla nota del Notaio Zinni del 07/11/2012, in atti, nonché dal verbale dell'udienza del 11/12/2012:

1) Chiarimenti circa l'avvenuta o meno valutazione delle parti comuni condominiali di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente giudizio;

2) Verificare la conformità dello stato dei luoghi, sia al progetto approvato e sia alla planimetria catastale, indicando gli estremi della Concessione edilizia e sia dell'agibilità, con l'indicazione se gli immobili in oggetto, potranno essere trasferiti, in presenza di eventuali opere abusive, nel

rispetto delle normative oggi vigenti, indicando in linea di massima i relativi costi;

3) Procedere all'allineamento delle Ditte Catastali dei due immobili da vendere, facendo introdurre le volture sia dell'atto stipulato che della Denuncia di successione.

All'udienza del 12/03/2013 si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/03/2013 alle ore 16,30 presso i luoghi di causa.

Per tale data ed ora avevo le presenza, presso i luoghi oggetto della presente causa, dell'avv. Vincenzo GENOVESE, difensore e procuratore di parte attore del sig. [redacted] nonché del sig. [redacted] e del suo difensore e procuratore Avv. Luigia ASSELTA.

Data lettura dei quesiti il sottoscritto procedeva alla ricognizione dei luoghi verificando la conformità degli immobili a quanto riportato nella perizia di CTU del 02/08/2007.

Non ritenendo di fare altre verifiche ed accertamenti il sottoscritto chiudeva le operazioni peritali (Allegato A).

Quanto premesso passo a rassegnare la seguente relazione.

RELAZIONE

QUESITO N. 1

I beni oggetto della presente procedura sono stati realizzati in virtù di una Concessione edilizia che vede asservita alla volumetria realizzata l'intera area scoperta così come meglio specificato nell'elaborato di progetto sotto la voce "Planime-

tria del suolo".

L'area è completamente recintata ed ad uso esclusivo dei proprietari e/o condomini delle unità immobiliari realizzate nel fabbricato.

Per tali motivi la valutazione commerciale del prezzo di vendita di una unità immobiliare, appartamento, box interrato e/o box a piano terra, venduti singolarmente non può prescindere dall'acquisizione da parte dell'acquirente anche della porzione di proprietà della parte comune definita dall'area scoperta condominiale.

Area comunque indivisibile e per tale motivo non alienabile singolarmente ma di proprietà comune in base alle quote di proprietà delle singole unità immobiliari.

La valutazione fatta nella relazione di CTU depositata il 02/08/2007 è da ritenersi valida e contempla anche il trasferimento delle quote di proprietà delle parti comuni.

Possiamo dunque affermare che nella futura eventuale vendita dell'immobile ad uso abitazione e del vano box a piano terra saranno compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare delle aree circostanti l'edificio stesso (art 1117 C.C.).

QUESITO N. 2

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n°309/332 del 16/09/1970 come attestano le copie estrapolate

dall'Ufficio Tecnico del Comune di Andria del progetto autorizzato. Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità il 19/11/1971. (allegato B e allegato C)

In data 23/03/2001 l'Ufficio tecnico del Comune di Andria rilascia Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985 per opere abusive realizzate a piano terra "*Realizzazione di un box auto a piano terra contraddistinto dal n.6 in difformità a quanto costruito con la licenza edilizia n°309/332 del 16/09/1970 il tutto come meglio evidenziato sul grafico allegato alla presente e che fa parte integrante del presente provvedimento*" (allegato D).

Dall'esame dello stato dei luoghi (Allegato E e E1), dalla planimetria catastale (Allegato F) e dal progetto di cui alla L.E. n°309/332 si rileva quanto segue:

a) la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale, accatastamento avvenuto sicuramente al termine dei lavori di costruzione in quanto adempimento obbligatorio ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità che ricordiamo è stata rilasciata in data 19/11/1971, risultano essere identiche ovvero si accerta la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria depositata e registrata al Catasto Urbano.

b) Analogo discorso vale per il box auto.

c) L'esame della planimetria di piano rialzato relativa alla L.E. n°309/332 mette in evidenza sostanziali modifi-

che apportate in fase di realizzazione in assenza di una variante in corso d'opera di cui non vi è traccia negli archivi comunali del Comune di Andria.

Le differenze rilevate a piano rialzate consistono principalmente nell'aver realizzato un accesso al fabbricato non più disposto sul prospetto principale di viale Gramsci, bensì sul prospetto posteriore del fabbricato ovviamente modificando sostanzialmente il prospetto principale e la destinazione d'uso di quella porzione dell'androne portone che è stata annessa alle unità immobiliari di piano rialzato.

Sempre in riferimento al prospetto principale si sottolinea una diversa disposizione dei serramenti esterni ed anche una diversa dimensione degli stessi.

Questa diversa disposizione dell'accesso al fabbricato ha consentito alle unità immobiliari a piano rialzato di godere di un aumento di superficie utile che per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di causa è pari a 4,94 mq.

Ultima considerazione deve riguardare la difformità della distribuzione interna riguardo la disposizione della tramezzatura che per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di causa è diversa da quella riportata sul progetto di cui alla L.E. n°309/332 e una maggiore superficie del balcone realizzato sul prospetto posteriore che risulta avere uno sviluppo in lunghezza di 1,45 metri in più rispetto a quello concessionato per una superficie maggiore di circa 2,00 mq.

Purtroppo, dall'esame della documentazione in possesso degli archivi del Comune di Andria – Ufficio Tecnico, non è stato possibile reperire altra documentazione in merito alle vicende a carico di questa L.E. n°309/332.

In mancanza di un progetto di variante che giustifichi tali difformità tra l'esistente, l'accatastato e la Licenza edilizia siamo in presenza di opere realizzate in difformità.

Trattandosi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ad oggi, il proprietario, così come recita **l'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001** (Accertamento di Conformità), può richiedere ed ottenere il Permesso a Sanatoria per le opere abusivamente realizzate.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia calcolando l'oblazione con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Per vendere l'appartamento oggetto di causa privo di qualsiasi vizio e difformità è opportuno sanare le difformità riscontrate rispetto alla L.E. n°309/332.

La complessità di tale procedura, a parere dello scrivente, è tutta nella definizione degli attori di tale richiesta di Permesso a Sanatoria in quanto in merito alla modifica dell'accesso al fabbricato, alla diversa destinazione d'uso dell'androne portone annesso alle due unità immobiliari a piano rialzato e alla modifica dei prospetti principale e poste-

riore, le stesse riguardano parti comuni che vanno inevitabilmente ad interessare tutti i proprietari che dovrebbero autorizzare tale procedura amministrativa.

Valutiamo i costi di tale procedura per la sola unità immobiliare oggetto di causa.

Per quanto riguarda la valutazione dei costi si riporta di seguito il calcolo del contributo di costruzione:

Oneri di urbanizzazione primaria (calcolato in misura doppia)

4,94 mq x 6 €/mq x 2 = 59,28 €

2,00 mq/2 x 6 €/mq x 2 = 12 €

Oneri di urbanizzazione secondaria (calcolato in misura doppia)

4,94 mq x 14,52 €/mq x 2 = 143,45 €

2,00 mq/2 x 14,52 €/mq x 2 = 29,04 €

COSTO DI COSTRUZIONE 5% di 646,18 €/mq (sempre superfici nette) per le superfici residenziali ovvero

(4,94 +1)x 646.18 x 0.05 x 2 = 383,83 €

Il contributo di costruzione complessivo ammonta a **€ 627,60.**

A questo sono da aggiungere gli oneri tecnici per la presentazione della richiesta di permesso a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 forfettariamente valutabili in **€ 1.000,00** più oneri di cassa previdenziale al 4% e Iva come per legge al 22% ed eventuali bolli e oneri istruttori e/o Diritti di segreteria.

QUESITO N. 3

La risoluzione del quesito 3 si è dimostrata subito particolarmente laboriosa. Il primo ostacolo è stato reperire copia conforme della Dichiarazione di Successione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate il 23/11/1995 a firma del Sig. [redacted] e relativa ai due immobili, appartamento a piano rialzato e box auto a piano terra al Viale Gramsci n.22(allegato G e G1).

Non appena in possesso della Dichiarazione di Successione il sottoscritto ha potuto verificare presso l'agenzia delle entrate di Barletta, chiedendo informazioni direttamente al Direttore Ufficio territoriale, Dott. L. S. Minerva, come mai la stessa non fosse mai stata trascritta presso la Conservatoria dei registri Territoriale.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate e successivamente presso gli sportelli di Equitalia emergeva che:

- La dichiarazione di successione era stata regolarmente depositata il 23/11/1995 numero 82 volume 920;
- La stessa non era mai stata registrata presso l'Ufficio del Registro in quanto da un esame svolto sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta un importo a ruolo pari a € 3.176,23 mai riscosso.

  Per tale motivo l'Agenzia delle Entrate non ha mai proceduto alla registrazione della Dichiarazione di Successione (allegato H);

- Dall'esame dello stato debitorio presso gli sportelli dell'agente della riscossione Equitalia Sud S.P.A., come si evince "dall'estratto di ruolo" a carico del contribuente [redacted] (Allegato I), la cifra iniziale di € 3.177,78 era diventata, causa interessi di mora, diritti di notifica e aggio ex art.17, pari a € 6.253,89.

Trattandosi di una situazione particolare il sottoscritto ha prontamente richiesto l'Intervento del Giudice Dr. Alfredo G. Allegretta depositando istanza presso il Tribunale di Trani . Articolazione di Andria in data 23/08/2013 (allegato L).

Il Giudice Dr. Alfredo G. Allegretta esaminata l'istanza sospendeva le operazioni peritali e fissava udienza per il giorno 19/11/2013, al fine di discutere della medesima istanza nel contraddittorio fra le parti ed alla presenza del sottoscritto CTU (allegato M).

All'udienza del 19 Novembre 2013 le parti, rese edotte di quanto riscontrato dal CTU presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate e di Equitalia Sud. SpA, chiedono di rinviare ad altra udienza al fine di poter informare ciascuno i propri assistiti.

Il Giudice rimanda la causa all'udienza del 11/03/2014.

A tale udienza, l'Avv. Vincenzo Genovese, difensore e procuratore del Sig. [redacted], rappresenta che "il proprio assistito è disponibile ad anticipare le spese di registrazione della Dichiarazione di Successione, purché dette anticipazioni vengano restituite in sede di distribuzione del ricavato della

vendita dell'immobile oggetto del presente giudizio".

In tale udienza l'Avv. Luigia Asselta, difensore e procuratore dei Sig.ri [redacted], chiede che il CTU accerti se l'iscrizione al ruolo sia a solo carico del Sig. [redacted] o sia in solido con il Sig. [redacted].

Il giudice sentite le parti e acquisita la disponibilità del Sig. [redacted] ad anticipare la somma maturata come imposta di registrazione dispone per il prosieguo delle operazioni peritali (verbali di udienza in atti).

A seguito di quanto disposto dal Giudice il sottoscritto intraprende con gli Uffici di Equitalia Sud SpA una serie di incontri mirati alla individuazione della procedura necessaria a consentire quanto disposto dal Giudice, ovvero che il Sig. [redacted] potesse effettuare il pagamento in nome e per conto del Sig. [redacted].

Durante questi incontri interlocutori il sottoscritto ha potuto verificare che l'iscrizione al ruolo fosse in solido tra i Sig. [redacted] e [redacted] (allegato N).

Durante questi incontri preliminari con gli Uffici di Equitalia Sud SpA. viene proposto al sottoscritto l'inoltro di richiesta presso l'Ufficio Centrale di BARI di procedura di rottamazione delle cartella 01420000088865945002 intestata a [redacted] e [redacted] in conformità alla legge di stabilità n.228/2012 in quanto ruolo rottamabile (allegato O).

Tale procedura ha comportato un allungamento dei tempi per la

risoluzione del problema in quanto malgrado ripetuti solleciti effettuati dal sottoscritto presso gli uffici di Equitalia la risposta è arrivata solo a distanza di diversi mesi quando l'Agenzia ha confermato l'impossibilità di procedere alla rottamazione in quanto agente designato alla riscossione di un tributo non direttamente di sua competenza e in quanto tale sullo stesso non poteva applicare quanto disposto dalla legge di stabilità n.228/2012.

Per tale motivo il sottoscritto concordava con gli Uffici di Equitalia la possibilità di effettuare il solo pagamento a saldo del tributo dovuto alle imposte di Registrazione della Dichiarazione di successione lasciando a ruolo solo gli interessi di mora sino ad oggi maturati.

In tal senso si procedeva, in data 30/04/2015 al pagamento del Tributo alla presenza presso gli Uffici di Equitalia, Agenzia di Trani, del Sig. [redacted] mediante pagamento con assegno Circolare della Banca Monte Dei Paschi di Siena intestato alla Equitalia Sud SpA per un importo di Euro 3325,47. (allegato P).

All'udienza del 20 Maggio 2015, il sottoscritto CTU chiede ulteriore proroga di giorni 60 per espletare le operazioni di registrazione della Dichiarazione di Successione e procedere agli allineamenti catastali, per tale motivo chiede ed ottiene dal Giudice che sul Verbale di Udienza venga espressamente richiesto all'Amministrazione competente celerità

nell'adempimento delle pratiche burocratiche (verbale in atti).

A seguito di ulteriore verifica del sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate per procedere alla richiesta di trascrizione all'Ufficio del Registro di Trani della Dichiarazione di successione è emerso un errore di individuazione catastale dell'unità immobiliare relativa al BOX auto individuata erroneamente al Foglio 30 particella 1202 sub 4 anziché al Foglio 30 particella 1285 sub 4, errore che avrebbe comportato il possibile rigetto della pratica catastale necessaria all'allineamento dei titoli di proprietà.

A seguito di tale evidenza si concordava con l'Agenzia delle entrate la possibilità di procedere alla Rettifica della Dichiarazione di successione e che la stessa avrebbe comportato una immediata trascrizione all'Ufficio del Registro di Trani producendo anche un più lineare e veloce allineamento delle unità catastali.

Il sottoscritto, per tale motivo ha richiesto in data 26/06/2015 un incontro con il Giudice Dr. Stano Giulia che però a causa di impedimenti non è mai avvenuto.

Il sottoscritto CTU, per completare quanto richiesto nell'incarico, ha comunque deciso di inoltrare Rettifica della Dichiarazione di Successione, malgrado comunque il cospicuo esborso in termini di bolli e tributi (Allegato Q e R).

In data 31/08/2015 si procedeva, telematicamente al primo allineamento (voltura) delle proprietà immobiliari oggetto di causa

agli eredi [redacted] (allegato S) e successivamente, in data 09/09/2015, si procedeva alla voltura della quota in carico a [redacted] al [redacted] giusto atto di compravendita del 23/11/1995 rogato dal Notaio Tommaso Branno di Andria Rep. N.ro 12.226 Raccolta n.ro 2.533 (in atti).

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Barletta, lì 21/09/2015

L'Esperto

Ing. Giuseppe ZENOBJ

Elenco Allegati

Allegato A (Verbale di sopralluogo)

Allegato B (Licenza edilizia e grafici di progetto)

Allegato c (Licenza di abitabilità)

Allegato D (Permesso a sanatoria e grafici di progetto)

Allegato E e E1 (Planimetrie stato dei luoghi)

Allegato F (Planimetria catastale)

Allegato G e G1 (Dichiarazione di Successione)

Allegato H (Estratto a Ruolo Anagrafe Tributaria)

Allegato I (Estratto a Ruolo Equitalia Sud SpA)

Allegato L (Istanza Giudice Dr. Alfredo Allegretta)

Allegato M (Disposizione nuova Udienza)

Allegato N (Estratto a Ruolo Equitalia Sig. [redacted])

Allegato O (istanza rottamazione cartella)

Allegato P (Quietanza di pagamento Equitalia Sud SpA)

Allegato Q (Mod. F23 Tributi Rettifica Dichiarazione)

Allegato R (Rettifica Dichiarazione di Successione)

Allegato S (Allineamenti Catastali)

Ill.mo Sig. G.Es.

Dott. STANO Giulia

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE DI ANDRIA

OGGETTO: CAUSA CIVILE NUMERO R.G. 10107/2004 TRA [redacted]

C/ [redacted].

..*.*.*.*

Il sottoscritto ing. Giuseppe ZENOBJ richiamato come CTU nell'udienza del 31/03/2016 è stato autorizzato dal G.O.T. F. Albenzio che in data 13/04/2016 scioglieva ogni riserva, a provvedere alla risoluzione di ogni problematica evidenziata dal Notaio Sabino Zinni delegato alla vendita nella sua comunicazione del 5 ottobre 2015.

Premessa

Con nota del 5 ottobre 2015 indirizzata al G.O.T. Dr Francesco Albenzio, il Notaio Sabino Zinni delegato al compimento delle operazioni di vendita all'incanto degli immobili contenuti nel giudizio di divisione n.10107/04 R.G., evidenziava che dalla lettura degli atti e dallo studio delle ultime visure ipotecarie emergevano alcuni vincoli ostativi al compimento del suo incarico ovvero:

a) Gli immobili risultavano ancora gravati da "ordinanza di Sequestro Conservativo" trascritto il 19/07/1995 al nn. 16228/13077 contro il solo Sig. [redacted] per la quota indivisa di 1/3 a favore del Sig.

[redacted] e "Verbale di Pignoramento" del 06/05/2005 Rep. 396 trascritto il 07/06/2005 ai nn. 13975/9602 contro i Sig.ri [redacted] e [redacted] ciascuno pe la quota di 1/3. Inoltre dalla lettura della perizia depositata dallo scrivente nella sua perizia di CTU del 21/09/2015 emergeva una difformità di natura urbanistica tra lo stato di luoghi degli immobili ed il progetto architettonico di cui alla Licenza edilizia n.309/332 del 16/09/1970.

b) Alla udienza del 14/01/2016, l'Avv. Vincenzo Genovese difensore dell'attore [redacted] con riferimento a quanto osservato dal Notaio Zinni evidenziava che in merito alla procedura cautelare e successivo sequestro conservativo lo stesso si sarebbe estinto in quanto non confermato da giudizio di merito successivo. Inoltre da informazioni assunte sommariamente in merito alla procedura esecutiva di cui al trascritto pignoramento la stessa risultava essere estinta. Per tali motivazioni la cancellazione di entrambe le procedure presso la Conservatoria dei RR.II poteva essere effettuata dal CTU previa autorizzazione del giudice al ritiro delle copie conformi degli atti da esibire presso la Conservatoria dei RR.II.

Tutto ciò premesso si concretizzava nel provvedimento del G.O.T. Dr. Francesco Albenzio che in data 13/04/2016, scio-

gliendo le riserve di cui all'udienza del 14/01/2016, autorizzava il sottoscritto CTU a "….. *risolvere ogni problematica evidenziata dal Notaio Sabino Zinni nella sua comunicazione del 5/10/2015" (allegato A e B)*.

A seguito di quanto su indicato il sottoscritto si recava presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Trani per fare richiesta dei Fascicoli 3504/95 R.G. e 4134/95 R.G. relativi alla procedura cautelare avente ad oggetto: ricorso per sequestro conservativo.

Contestualmente presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari faceva richiesta del fascicolo n.155/2005 relativo alla procedura esecutiva di cui al verbale di pignoramento immobili del 06/05/2005.

Reperire i fascicoli è stato piuttosto complicato e ha richiesto un tempo oltremodo lungo che ha obbligato il CTU a richiedere ripetutamente dei rinvii.

Finalmente lo scrivente è entrato in possesso dei fascicoli e da questi, esaminati gli atti in essi contenuti, ha estrapolato copia conforme di ciò che poteva servire al fine di portare a termine l'incarico ricevuto.

In particolare dall'attento esame della documentazione contenuta all'interno del fascicolo n.155/2005, si evidenzia che non vi è alcun provvedimento del Giudice delle Esecuzioni che dichiari estinta la Procedura esecutiva e ordini al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione del pigno-

ramento (allegato C).

Senza tale documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio non mi è stato possibile procedere alla cancellazione della trascrizione del pignoramento su richiamato.

Identicamente si è proceduto per la cancellazione del sequestro conservativo di cui alla procedura cautelare n.3504/95 e successiva causa civile n.4134/95 R.G. promossa da [redacted] contro [redacted] e [redacted]

Dall'attento esame della documentazione contenuta all'interno dei fascicoli di Causa sopra citati si evidenzia che non vi è alcun provvedimento del Giudice che dichiari che il sequestro è andato perento perché non convalidato da alcun giudizio di merito ovvero alcun provvedimento che ordini la cancellazione del sequestro conservativo (allegato D).

Senza tale documentazione non mi è consentito procedere, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, alla cancellazione della trascrizione del Sequestro conservativo su richiamato.

Sulla scorta di tali oggettivi impedimenti e in mancanza nei rispettivi fascicoli dei provvedimenti su richiamati lo scrivente in data 04/11/2016 presso il Tribunale di Trani - Sezione distaccata di Andria, in forma telematica, e il 10/11/2016 presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trani, inoltrava istanza affinché il G.O.T. Dr. Fran-

cesco Albenzio, in merito alla procedura cautelare, e al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, in merito al verbale di pignoramento, formulassero opportuno provvedimento di cancellazione.

In particolare il Giudice delle esecuzioni in data 13/01/2017 rigettava l'istanza in quanto la stessa "*deve provenire da parte del procedimento legittimato alla presentazione*" (allegato E).

Analoghe considerazioni venivano evidenziate dal Giudice del Tribunale di Trani Sezione di Andria all'udienza del 19/01/2017, in merito alla illegittimità del CTU a presentare istanza in merito alla cancellazione del sequestro conservativo (allegato F).

In merito sempre alla comunicazione del 5/10/2015 del Notaio Sabino Zinni, emergeva anche la problematica relativa alle difformità di tipo urbanistiche già evidenziate dallo scrivente nella sua perizia di CTU depositata il 21/11/2015 che si riportano integralmente per maggior chiarezza "…..*Le differenze rilevate a piano rialzato consistono principalmente nell'aver realizzato un accesso al fabbricato non più disposto sul prospetto principale di viale Gramsci, bensì sul prospetto posteriore del fabbricato ovviamente modificando sostanzialmente il prospetto principale e la destinazione d'uso di quella porzione dell'androne portone che è stata annessa alle unità immobiliari di piano rialzato.*

Sempre in riferimento al prospetto principale si sottolinea una diversa disposizione dei serramenti esterni ed anche una diversa dimensione degli stessi.

Questa diversa disposizione dell'accesso al fabbricato ha consentito alle unità immobiliari a piano rialzato di godere di un aumento di superficie utile che per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di causa è pari a 4,94 mq. Ultima considerazione deve riguardare la difformità *della distribuzione interna riguardo la disposizione della tramezzatura che per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di causa è diversa da quella riportata sul progetto di cui alla L.E. n°309/332 e una maggiore superficie del balcone realizzato sul prospetto posteriore…….*"

In merito a tale problematica lo scrivente ha avviato le necessarie valutazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria al fine di elaborare e preparare la SCIA a Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

In fase di preistruttoria è emersa però una complicazione in merito alla procedura di sanatoria delle superfici realizzate in ampliamento dei balconi.

L'ampliamento di superficie, che peraltro riguarda tutte le unità immobiliari del fabbricato in cui è situata a piano rialzato l'unità immobiliare in questione, è un'opera strutturale che per caratteristiche non può essere inclusa nelle opere prive di rilevanza ai fini sismici così come indicato dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 3 giugno 2010 n.1309

e relativo Documento Tecnico.

Per tale motivo la presentazione della SCIA a Sanatoria riportante l'esecuzione di opere strutturali in assenza delle necessarie autorizzazioni e/o depositi di idonei calcoli statici impone all'Ufficio Tecnico del Comune di avviare quanto prescritto all'art. 96 del DPR 380/2001 ovvero la trasmissione all'Ufficio Tecnico della Provincia, e non della Regione a seguito di legge delega, di processo verbale di accertamento della violazione.

A seguito di tale comunicazione il dirigente dell'Ufficio Tecnico Provinciale trasmette il processo verbale all'autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Così come poi indicato dall'art.98 comma 3 del DPR 380/2001 il giudice ordina la demolizione delle opere e/o impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse fissando il relativo termine.

A seguito di ciò colui che ha commesso la violazione è autorizzato a presentare presso l'Ufficio Tecnico Provinciale idoneo progetto strutturale in sanatoria.

Per quanto su riportato anche per questa problematica lo scrivente non risulta più legittimato alla presentazione della SCIA a sanatoria che deve essere necessariamente presentata presso l'UTC del Comune di Andria dai legittimi proprietari dell'immobile da sanare.

***

Conclusioni

Per le motivazioni descritte lo scrivente in relazione alla risoluzione delle problematiche oggetto del suo incarico di CTU si è trovato nella impossibilità di procedere in quanto in merito a ciascun procedimento non legittimato.

Rassegna la presente relazione a chiarimento di quanto è stato fatto non potendo, suo malgrado, ulteriormente procedere.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Barletta, lì 16/02/2017

L'Esperto

Ing. Giuseppe ZENOBJ

Elenco Allegati

Allegato A	(Autorizzazione a procede nelle operazioni peritali del G.O.T.)
Allegato B	(Copie conformi di tutti i titoli necessari comprovanti le estinzioni delle procedure richiamate)
Allegato c	(Copie conformi atti relativi ai Fascicoli 3504/95 R.G. e 4134/95 R.G. relativi alla procedura cautelare)
Allegato D	(Copie conformi atti del Fascicolo 155/2005 R.G. relativo alla procedura esecutiva)
Allegato E	(Istanza al Giudice delle esecuzioni immobi-

	liari e relativa comunicazione di riscontro)
Allegato F	(Istanza al G.O.T. Tribunale DI Trani Sezione di Andria e relativa comunicazione di riscontro)
Allegato G	(comunicazione di riscontro Istanza al Giudice delle esecuzioni immobiliari)
Allegato H	(comunicazione di riscontro Istanza al G.O.T. Tribunale DI Trani Sezione di Andria)

Ill.mo Sig. G.Es.

Dott. STANO Giulia

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE DI ANDRIA

OGGETTO: CAUSA CIVILE NUMERO R.G. 10107/2004 TRA [redacted]

C/ [redacted] + 1.

..*.*.*.*

Il sottoscritto ing. Giuseppe ZENOBJ richiamato come CTU nell'udienza del 04/05/2017 ha ricevuto l'incarico di rispondere per iscritto alle questioni sollevate nell'udienza del 02/03/2017 dalle parti in causa.

In particolare, tralasciando le considerazioni esposte dall'Avv. Genovese Vincenzo in qualità di difensore dell'attore in merito al sequestro conservativo ed al verbale di pignoramento, procedure per le quali lo scrivente ha già relazionato, si rilevano nel verbale di udienza alcune considerazioni in merito alle difformità urbanistiche evidenziate nelle precedenti relazioni di CTU a carico dell'unità immobiliare oggetto di vendita a mezzo del delegato Notaio Zinni.

In particolare l'avvocato di parte attrice afferma che in merito alle evidenti difformità tra lo stato dei luoghi odierno e quanto autorizzato con nulla osta alla edificazione dal Sindaco del Comune di Andria in data 16 settembre 1970 non vi è alcuna necessità di procedere a regolarizzare la situazione urbanistica in riferimento anche alle leggi all'epoca

vigenti.

E’ opportuno, prima di tutto, chiarire che per conformità urbanistica si intende la corrispondenza tra lo stato di fatto dell’immobile e l’insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell’edificio, sia come complesso planivolumetrico sia per le singole unità immobiliari. La conformità urbanistica o regolarità urbanistica si può definire come la perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto di tutte le porzioni dell’immobile rispetto a tutti gli atti abilitativi, nel rispetto delle tolleranze edilizie previste dall’Art. 34 del DPR 380/2001 al comma 2/ter. Il criterio delle tolleranze edilizie, salvo quanto disposto dai regolamenti edilizi comunali, in quella norma riguarda solo l’aspetto planivolumetrico.

Nel nostro caso specifico siamo in presenza di un immobile che ha una conformità catastale che non può essere collegata rigidamente alla conformità urbanistica.

Il catasto ha competenze e funzioni prettamente fiscali e non ha alcuna competenza in materia edilizia, in sintesi sarebbe possibile accatastare immobili non legittimi senza alcun controllo specifico da parte dell’ufficio erariale.

Paradossalmente possono esistere immobili abusivi ma accatastati.

In merito alla presunta legittimità dell’intero stabile e quindi anche dello stato dei luoghi dell’immobile in que-

stione a seguito del completo pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati sulla volumetria è opportuno chiarire che per le costruzioni realizzate prima della Legge 10 del 1977 il calcolo degli oneri di urbanizzazione si basava sulla valutazione volumetrica dell'opera da realizzare e non sulle superfici, cosa che invece oggi accade.

In altri termini se ora andassi a ricalcolare gli oneri di urbanizzazioni del fabbricato in questione dovrei fare riferimento alle superfici e non alle volumetrie.

Se volessi sanare la difformità urbanistica dell'immobile in questione, il calcolo degli oneri di urbanizzazione da devolvere al comune, in misura doppia perché oggetto di sanatoria, verrebbe calcolato sulle superfici in più realizzate e non sui volumi che invece ad oggi risultano invariati, valutate sempre in riferimento alle tavole del progetto approvato nel 1970.

Sempre in risposta alle deduzioni dell'avvocato di parte attrice è opportuno sottolineare che quanto riportato sulla "Autorizzazione di abitabilità" in merito ai verbali di ispezione dell'ufficio sanitario e dell'Ufficio Tecnico comunale" rispettivamente datati 5/10/1971 e 01/10/1971, in assenza di riscontri oggettivi, ovvero degli stessi verbali, a parere dello scrivente l'Autorizzazione di Abitabilità non è sufficiente a provare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione sempre in considerazione del

fatto che negli atti ufficiali relativi all'immobile non vi è traccia di alcuna variante al progetto originario.

Il fatto, inoltre, che le difformità rilevate si possano considerare irrilevanti, a parere dello scrivente, sembra una ipotesi abbastanza remota considerato che, seppure le volumetrie siano rimaste le stesse, in realtà vi è stato un aumento significativo delle superfici abitabili dei due appartamenti a piano rialzato.

Inoltre è da considerare anche il non trascurabile aumento di superficie del balcone posteriore, 1,58 mq., che trattandosi di opera strutturale, non opera minore ai fini della rilevanza sismica, comporta un aggravio della pratica tesa all'ottenimento della Sanatoria edilizia e per la quale superficie non risultano, ai sensi della odierna normativa in materia, pagati oneri di urbanizzazione.

Conclusioni

Per tutto quanto su descritto lo scrivente ritiene che l'immobile in mancanza della accertata conformità urbanistica non sia trasferibile ed ancora, ipotizzando la sua cessione a terzi con atto di vendita sulla base della sola conformità urbanistica che illustri abusi e difformità rispetto al progetto a suo tempo autorizzato, comporterebbe la definizione di un elemento probatorio inconfutabile nel caso in cui emergessero contestazioni dopo l'atto di vendita.

Resta fortemente consigliata, dallo scrivente CTU, la

strada della Richiesta di Permesso in sanatoria trattandosi, peraltro, di una pratica edilizia che non contrasta con gli odierni regolamenti urbanistici comunali e quindi facilmente ottenibile.

Rassegna la presente relazione a chiarimento di quanto richiesto in ottemperanza all'incarico affidatomi.

Barletta, lì 24/05/2017

L'Esperto

Ing. Giuseppe ZENOBJ