

Nicola A. Carrabba
ingegnere



n. 2/D Via Giampilli - 71121 Foggia
tel./fax 0881/700123 - 346/4536778

n.237/2003 e n. 78/2012 Reg.G.E.S.

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

dell'Esperto d'Ufficio dott. ing. Nicola CARRABBA

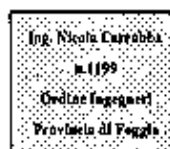
Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Con ordinanza V.S. nominava il sottoscritto ing. Nicola Carrabba Esperto d'Ufficio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

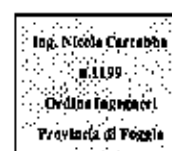
"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei bene oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*

1/54



- 1)- *bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
- 2) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) *alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*
- 5) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*
- 6) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono*

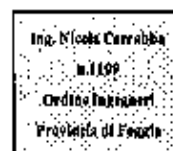


occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*
- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

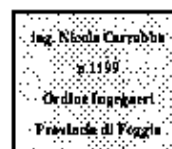
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o*



concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessario per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle, spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- d) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- omissis.”.

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è recato producendo anche numerose istanze presso l'Ufficio Tecnico – Area Urbanistica e Attività Produttive – Servizio SUE - del Comune di San Severo, si è recato presso la sede degli archivi della Struttura Tecnica Provinciale di Foggia -



Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG ex Genio Civile e presso la sede degli uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio per acquisire le documentazioni e le informazioni necessarie al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E..

È stato eseguito n. 1 sopralluogo dell'immobile oggetto di consulenza, di cui si allega il verbale (all.n. 01.01).

Dal precitato verbale si riporta quanto segue:

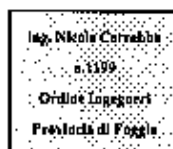
“Il giorno ventitre, del mese di febbraio, dell'anno 2015, alle ore 10,30, l'ing. Nicola A. Carrabba nominato Esperto d'Ufficio nelle procedure esecutive n. 273/03 e n. 78/12, unitamente al proprio collaboratore per i rilievi del caso, dott. in ingegneria [REDACTED] si è recato in San Severo alla Via Andria n. 189 per procedere nelle operazioni del caso.

Sul luogo si dà atto della presenza del Sig. [REDACTED] e dalle ore 11,45 circa della Sig.ra [REDACTED]

Dopo aver ottenuto il preventivo e manifesto consenso all'accesso dei luoghi ed alla effettuazione di tutte le operazioni del caso, opportunamente descritte in via preliminare, si è proceduto ad effettuare rilievi metrici ed annotare le caratteristiche dei luoghi su fogli a parte; si eseguono rilievi fotografici.

I signori [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano che l'immobile nella sua interezza, così come nello stato rilevato, è utilizzato quale dimora del proprio nucleo familiare e non è oggetto di alcun contratto di ogni tipo anche di fatto o comodato sia verbale o scritto che lo interessi.

I Signori [REDACTED] dichiarano quanto segue: “Abbiamo saputo leggendo la relazione di Consulenza inviataci riguardante la procedura n.



273 del 2003 che il nostro immobile, acquistato con atto per notar [REDACTED] n. 35962 rep. 9609 racc. del 10/05/1999, presenta delle difformità rispetto agli atti depositati in Comune non avendo apportato modifiche del suo stato di fatto dalla presa in possesso."

I Signori [REDACTED] dichiarano che "non esiste costituzione di Condominio e che l'intero corpo di fabbrica ove è sito il compendio pignorato ha la sua proprietà in capo a due sole ditte.

La prima in ditta [REDACTED] che ha la titolarità del Piano Terra e del Piano Primo, la seconda in ditta [REDACTED] che ha la titolarità del piano secondo e del piano sottotetto."

omissis - le operazioni dei luoghi possono ritenersi allo stato concluse. -
omissis".

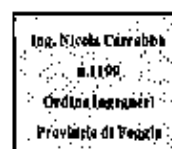
Espletati gli accertamenti del caso il sottoscritto consegna la seguente relazione che contiene i risultati e le conclusioni raggiunte.

PREMESSA - IL FATTO

Dall'atto di pignoramento trascritto il 19.09.2003 presso la Conservatoria dei RR.II. al n. 17656 Reg. Part. e n. 23207 Reg. Gen a favore di [REDACTED], riguardante la procedura espropriativa n. 237/2003 Reg.G.Es. Imm, giacente nel fascicolo della presente procedura espropriativa, risulta che venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni, per cui venne presentata istanza di vendita:

"1) *Quota pari ad 1/3 della piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito in abitato di San Severo alla Via Andria nr. 189, secondo piano superiore costituente unico appartamento*

6/54



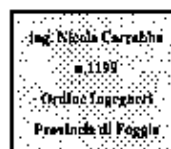
avente accesso mediante portoncino n. 189 e scalinata comuni col primo piano, composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio, ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto. Riportato nella N.C.E.U. di San Severo alla partlla 18554, foglio 78, particella 1814 sub 5, categoria A/3 cl. 3vani 3,5; rendita €. 352,48".

In calce alla nota di trascrizione, nel quadro "riservato all'Ufficio per annotazioni" si legge: "Per il periodo dal 15.09.1983 al 02.10.2003 a carico di [redacted] n il [redacted] relativamente agli immobili descritti nella presente nota di trascrizione, -illeggibile- risultano precedenti pignoramenti -illeggibile-".

Dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 21.01.2012 la società [redacted], in persona dell'Amministratore Delegato, Dr. [redacted] in qualità di procuratrice speciale della [redacted] [redacted] giacente nel fascicolo della presente procedura espropriativa, si riporta quanto segue:

"CHE con atto ricevuto dal Notaio [redacted] in data 10.05.1999 (Rep. N. 35963 Racc. N. 9610) - omissis - la [redacted] [redacted] concedeva ai Sig.ri [redacted] - omissis - e [redacted] - omissis - entrambi residenti in San Severo (FG), Via Andria n.182, un finanziamento di natura fondiaria ai sensi dell'art. 38 del d.lgs 01.09.1993 n. 385 per la somma di Lire 80.000.000# pari ad €.41.316,55# mediante accredito su conto corrente (doc.2);

CHE a garanzia di tutto quanto spettante alla Banca in dipendenza del finanziamento, i Sig.ri [redacted] e [redacted] costituivano a favore del predetto Istituto di Credito ipoteca volontaria (doc.3) iscritta



presso la Conservatoria dei registi immobiliari di Foggia in data 13.05.1999 al n.9124 R.G. e al n. 1417 R.P. sul diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, sopra l'immobile costituente un'unica unità immobiliare sita in San Severo (FG) distinta nel N.C.E.U. del predetto Comune e precisamente:

- Fg. 78, p.lla 1814. Sub.5, vani 3,5, p2, Via Andria 189;

CHE in data 9.11.2011 la Banca inviava ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nonché ai Sig.ri garanti [REDACTED] e [REDACTED] lettera di revoca per inadempimento della parte mutuataria (doc.4);

CHE a seguito del predetto inadempimento, con Decreto Ingiuntivo n. 98/2003, emesso in data 17.07.2003, notificato in data 30.07.2003, non opposto nei termini di legge, dichiarato esecutivo con provvedimento del 11.11.2003, munito di formula esecutiva in data 12.12.2003, il Tribunale di Foggia – Sezione distaccata di San Severo, si ingiungeva ai Sig.ri [REDACTED] - omissis- [REDACTED] - omissis – nonché ai garanti per fideiussione, Sig.ri [REDACTED] – omissis- e [REDACTED] – omissis- di pagare in solido tra loro, in forza del contratto di finanziamento, in favore di banca [REDACTED] la somma di €.35.671,22# oltre interessi di mora come dovuti sul capitale residuo di €.31.514,56 dal 9.08.2002 al soddisfo, da calcolarsi nei limiti della L.108/1996, nonché spese, diritti ed onorario di avvocato per complessivi €.724,14#, di cui €.155,00 per spese, €.319,14# per diritti ed €.250,00 per onorario oltre alle spese e competenze successive ed occorrente (doc.5);

CHE la [REDACTED] con atto di cessione di crediti "individuabili in blocco", datato 03.12.2009, ha ceduto, ai sensi



ed agli effetti dell'art. 58 T.U.B., il credito vantato nei confronti dei Sig.ri

[redacted] nonché dei Sig.ri [redacted]

[redacted] (Ndg. 89630/11292902) alla [redacted]

-omissis-

CHE la predetta [redacted] per effetto della cessione di cui sopra, è subentrata in tutti i diritti, anche processuali, azioni e situazioni giuridiche già vantati dalla [redacted] nei confronti dei debitori e dei garanti;

CHE la società [redacted] con procura speciale del 21.12.2009, n. prot. 04/09 in Notaio [redacted] ha conferito mandato alla [redacted]

[redacted] per il recupero dei crediti oggetto della cessione di cui sopra, in via stragiudiziale e giudiziale con il correlativo potere di stare in giudizio ex art. 77 c.p.c.:

-omissis-

CHE in virtù del predetto titolo esecutivo, la [redacted], nella qualità di procuratrice speciale di [redacted] ha notificato al Sig. [redacted] [redacted] in data 28.11.2011 ed alla Sig.ra [redacted] in data 28.11.2011 atto di precetto per €35.260,41# oltre interessi ed accessori;

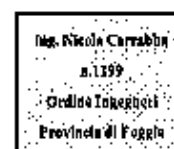
CHE il precetto è rimasto infruttuoso;

-omissis-

DICHIARA

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il diritto di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] per quota di 1/2 ciascuno sul bene immobile con accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell'art. 2912 c.c., che così si individua:

9/54



- Unità immobiliare in San Severo (FG) alla Via Andria n.189 censita al N.C.E.U. del predetto Comune Cat. A3, fg. 78 part. 1814 sub. 5, proprietà $\frac{1}{2}$ [redacted] + $\frac{1}{2}$ [redacted] - omissis.”.

DATI CATASTALI

Il bene oggetto del precitato atto di pignoramento risulta così censito al Catasto Fabbricati, giusta certificazione catastale (all. n. 02.01), presso il Comune di San Severo:

“foglio n. 78, p.lla n. 1814, sub 5, Zona Cens.: 1; Categoria: A/3; Classe: 3; Consistenza: 3,5 vani; Superficie catastale: Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte” 68 m² [“Si intendono escluse escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)]

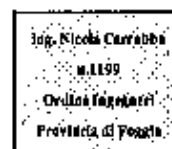
Indirizzo: Via Andria n. 189 piano 2;

Situazione degli intestati dal 10/05/1999:

- 1) [redacted] nata a San Marco in Lamis il [redacted] - omissis - proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;
- 2) [redacted] nato a San Severo il [redacted] - omissis - proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/05/1999. Trascrizione in atti dal 14/05/1999 Repertorio n.: 35962 Rogante: [redacted] Sede: San Severo Registrazione: Compravendita (n. 6765.1/1999)”.
Si produce in allegato con il n. 02.02 l’estratto di mappa, la



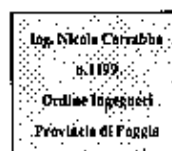
dimostrazione grafica dei subalterni (all.n.02.04), l'elaborato planimetrico (all.n.02.05) nonché la planimetria catastale (all.n.02.03) dell'immobile sopra citato; la planimetria venne redatta dal geom. [redacted] reca la data del 10.02.1994; su di essa si legge la seguente notazione: "Stralcio mappale F^o 78 - P.lla 1814 Scala 1:1000 - Secondo Piano H. = 2,80 mt."

Orbene, per l'immobile oggetto di accertamento, si sono riscontrate qualitativamente differenze tra la rappresentazione dello stesso sulla planimetria catastale, con quanto rinvenuto all'atto del sopralluogo, consistente in:

- diversa sistemazione delle tramezzature interne;
- realizzazione di un vano scala interno al piano secondo per l'accessibilità al piano sottotetto previa annessione di parte della superficie del vano scala di accesso sia al primo che al secondo piano del fabbricato (cfr. atto per notar [redacted] - "omissis - Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove) e scalinata comuni col primo piano;- omissis" all.n.03.01), a mezzo di scala di tipo leggero autoportante (all.n.06.01 - cfr. foto nn. 25-27-122-123-124-125-126);
- mancata rappresentazione planimetrica del piano sottotetto.

PROVENIENZA.

Il bene oggetto di accertamento pervenne ai sig.ri [redacted] e [redacted], dai sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] con atto di compravendita. Del precitato atto (all. n. 03.01)



trascritto presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Foggia ai nn. 9123/6765,
rep. 35.962 – n. racc. 9.609 del 10.05.1999, a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] si riporta quanto segue:

"omissis - *Si sono costituiti: da una parte ("parte alienante")*

- [REDACTED] - omissis - *artigiano* - omissis -
- [REDACTED] - omissis - *artigiano* - omissis -
- [REDACTED] - omissis - *operato* - omissis -

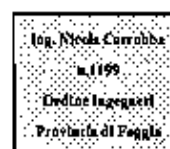
tutti coniugati in regime di separazione dei beni;

e dall'altra parte ("parte acquirente")

[REDACTED] omissis - *bracciante agricolo* - omissis - e [REDACTED] -
omissis - *casalinga* - omissis - *coniugi in regime di comunione dei beni* -
omissis - *I sigg.ri* [REDACTED] *vendono ai sig.ri*
coniugi [REDACTED] *e* [REDACTED] *i quali accettano e acquistano in*
comunione legale, l'immobile appreso descritto, facente parte del fabbricato
(composto da pianterreno, primo piano e secondo piano, con copertura a tetto)
sito nell'abitato di San Severo alla via Andria; e precisamente:

Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione,
avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove) e scalinata
comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno,
ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto;
sovrapposto a primo piano del coniugi [REDACTED] *e confinante con*
proprietà [REDACTED] *chiostrina o atrio a livello primo piano (gravata del*
diritto di affaccio in favore del secondo piano), proprietà [REDACTED]
salvo altri e detta via. Riportato nel N.C.E.U. di San Severo alla partita 18554
in testa ai venditori - foglio 78 - n° mappa 1814/sub. 5 - Via Andria 189 - P2 -

12/54



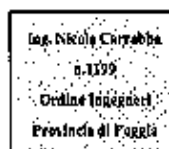
categoria A/3 – cl. 3° - vani 3,5 – R.C.L. 682.500.

Tate immobile è corredato di impianti idrico e fognante comuni all'intero fabbricato, di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a gas-metano; ed è trasferito con tutte le sue accessioni, pertinenze, diritti, ragioni, ed azioni; con le servitù attive e passive esistenti; e con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti del fabbricato comuni a norma di legge, salvo diversa originaria destinazione.

La parte acquirente conferma di non voler acquistare alcuna delle unità del fabbricato asservite ad area di parcheggio con l'atto autenticato da me notaio il 2 agosto 1993 – omissis – messe a sua disposizione dalla parte alienante: per cui è escluso dalla vendita qualsiasi diritto, di qualsivoglia specie e natura, sulle stesse unità come innanzi asservite – omissis –

I venditori dichiarano, assumendo la responsabilità:

- che il fabbricato in oggetto è stato costruito sull'area ricavata dalla demolizione di fabbricato fatiscente ad essi pervenuto in nuda proprietà da [REDACTED] (che se ne riserva l'usufrutto) con atto 15 gennaio 1988 per notar [REDACTED] di San Severo – omissis – (chiarendosi che il sig. [REDACTED] è deceduto in San Severo il 29 gennaio 1988).
- Che la costruzione è stata eseguita in conformità a progetto regolarmente approvato, ed è stata autorizzata con la concessione edilizia n° 22/libr. 1B, rilasciata il 22 febbraio 1990 dal Comune di San Severo;
- Che i relativi lavori sono stati iniziati il 20 febbraio 1991 ed ultimati il 29 settembre 1993, mentre il fabbricato è stato dichiarato abitabile far tempo dal 29 settembre 1993, giusta autorizzazione di abitabilità prot. n°74 rilasciata il 22 dicembre 1993 dal Comune di San Severo. – omissis –



La parte alienante garantisce, del descritto immobile, del descritto immobile, l'esclusiva proprietà, la libera disponibilità, la legittima provenienza e la libertà da oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli; e ne trasferisce da oggi la piena proprietà alla parte acquirente, la quale ne ha già conseguito il possesso – omissis”.

DIRITTI DI TERZI

Il compendio oggetto della presente consulenza, per gli atti di cui alla procedura n. 237/2003 R. G. Es.Im giusta “*Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C.*” in atti, risulta così gravato:

“STORIA IPOTECARIA

A tutto il 2 ottobre 2003 l'immobile sopra descritto risulta essere di proprietà del debitore esecutato, per la quota pari ad 1/2, come si evince dalla seguente cronistoria:

- *In epoca anteriore al ventennio l'immobile oggetto del pignoramento, era identificato catastalmente al foglio 78, particella 959 di proprietà del signor ██████████ – omissis – al quale pervenne, con atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del 24 ottobre 1963 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 3 marzo 1964 al n° 77345 reg. part. dalla signora ██████████ – omissis –;*
- *Con atto a rogito del Notaio ██████████ del 15 gennaio 1988 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 23 aprile 1988 al n° 237495 reg. part. il signor ██████████ vendeva la nuda proprietà dell'immobile in parola, riservandosene l'usufrutto, ai signori ██████████ – omissis – ██████████ – omissis – e ██████████*



██████████ – omissis – successivamente a seguito del decesso del signor ██████████ avvenuto in data 29 gennaio 1988 la proprietà dell'immobile si consolidava in capo ai signori sopra citati;

- A seguito della demolizione dell'immobile censito in catasto al foglio 78, particella 959 si provvedeva alla edificazione del fabbricato comprendente anche l'immobile oggetto del pignoramento giusta concessione edilizia n° 22 rilasciata dal Comune di San Severo in data 22 febbraio 1990;
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del 10 maggio 1999 trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Foggia in data 13 maggio 1999 ai nn° 9123/6765 i signori ██████████ ██████████ vendevano ai signori ██████████ ██████████ – omissis – in regime di comunione legale dei beni con ██████████ omissis – l'immobile oggetto del pignoramento.

NEI VENTENNIO IN ESAME IL BENE SOPRA DESCRITTO HA FORMATO OGGETTO DELLA SEGUENTE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 13 maggio 1999 ai nn° 9124/1417 a favore della ██████████ ██████████ con sede in Milano, – omissis – per la somma complessiva di Lire 160.000.000 (pari ad euro 82.633/10) a garanzia di finanziamento di Lire 80.000.000 (pari ad euro 41.316,55), estinguibile in anni 10, derivante da atto a rogito del Notaio ██████████ del 10 maggio 1999, contro i signori ██████████ ██████████ – omissis – e ██████████ ██████████ – omissis – gravante sul bene oggetto del pignoramento; Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 10 aprile 2002 ai nn°

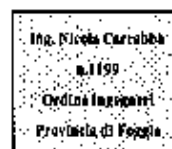


8310/1053, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 22 marzo 2002, a favore della [REDACTED] con sede in Foggia alla Via della Repubblica, – omissis – per la somma complessiva di euro 8.000 contro anche il debitore esecutato e gravante, tra l'altro, sul bene oggetto del pignoramento per la quota pari ad 1/2; successivamente rettificata in data 14 ottobre 2003 ai nn° 24300/3693;

- *Trascrizione di verbale di pignoramento in data 2 ottobre 2003 ai nn° 23207/17656, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, a favore della [REDACTED] con sede in Milano, omissis – contro il debitore esecutato e gravante sul bene oggetto del pignoramento, per la quota pari ad 1/2. – omissis”.*

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti della procedura n. 78/2012 R.G. Es. riferita agli anni antecedenti il ventennio (atto di pignoramento datato 21/01/2012 trascritto il 21/02/2012 presso la Conservatoria dei RR.II. al n. 3210 Reg. Part. e n. 4109 Reg. Generale), è possibile esporre quanto segue. Pertanto, quanto qui di seguito si scriverà, in relazione ai diritti di terzi, deriva unicamente dalla lettura della predetta documentazione in atti, sulla cui attendibilità, correlabilità, completezza, in relazione al caso di che trattasi si ritiene debba pronunciarsi un esperto di settore quale notaio o professionista delegato alla vendita.

- trascrizione reg. part. n. 3210 e reg. gen. n. 4109 del 21/02/2012 nascente da verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED] con sede in Brescia, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e contro [REDACTED]



per la quota di 1/2.

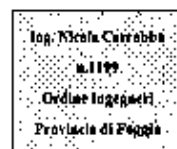
Dalla sezione D della predetta nota di trascrizione si riporta quanto segue: "con atto ricevuto da notaio [redacted] in data 10.05.1999 rep. 35963 racc. 9610 rilasciato in forma esecutiva in data 21.05.1999 la [redacted] concedeva ai sig.ri [redacted] e [redacted] un finanziamento fondiario ex art. 38 decr. Legisl. 385/93 per la somma di lire 80.000.000,00 pari ad euro 41.316,55, mediante accredito su c/c. A garanzia di quanto spettante alla banca i mutuatari prestavano il proprio consenso alla costituzione di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 13.05.1999 al n. 9124 R.G. e n. 1417 R.P. su diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sopra l'immobile sito in Sa Severo, foglio 78, particella 1814 sub. 5 Via Andria 189. Con decreto ingiuntivo n. 98/03 munito di formula esecutiva in data 12.12.2003 il Tribunale di Foggia ingiungeva ai sig.ri [redacted] e [redacted] nonché ai garanti per fidejussione sig.ri [redacted] e [redacted] di pagare in solito fra loro in favore della [redacted] la somma pari ad euro 35.671,22. La [redacted] con atto di cessione dei crediti in blocco datato 03.12.2009 - omissis - la [redacted] ha conferito alla [redacted] procuratrice speciale, mandato per la gestione e recupero dei crediti vantati dalla [redacted] in via giudiziale e stragiudiziale. La [redacted] ha notificato in data 28/11/2011 atto di precetto al sig. [redacted] e alla sig.ra [redacted].

- trascrizione reg. part. n. 9915 e reg. gen. n. 14617 del 23/06/2011 nascente da domanda giudiziale divisione giudiziale a favore della [redacted], con sede in Brescia, relativamente "all'unità negoziale



n. 1" (Catasto fabbricati del Comune di San Severo, fg 78, particella 1814, sub.5) per il diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di "-" e contro [REDACTED] per la quota di "-";

- iscrizione reg. part. n. 3693 e reg. gen. n. 24300 del 14/10/2003 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Come da annotazione riportata nel Quadro "D" in calce alla predetta nota, a cui si fa espresso rimando, che qui per brevità si omette ma che si intende integralmente trascritta;
- trascrizione reg. part. n. 17656 e reg. gen. n. 23207 del 02/10/2003 nascente da verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per la quota di 1/2. Come da annotazione riportata nel Quadro "D" in calce alla predetta nota, a cui si fa espresso rimando, che qui per brevità si omette ma che si intende integralmente trascritta;
- iscrizione reg. part. n. 1053 e reg. gen. n. 8310 del 10/04/2002 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Come da annotazione riportata nel Quadro "D" in calce alla predetta nota, a cui si fa espresso rimando, che qui per brevità si omette ma che si intende integralmente trascritta;
- iscrizione contro reg. part. n. 1417 e reg. gen. n. 9124 del



13/05/1999 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento - somma garantita capitale £. 80.000.000, tasso interesse annuo 5,25%, totale £. 160.000.000, importi variabili - a favore della [REDACTED], con sede in Milano per il diritto di proprietà della quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Come da annotazione riportata nel Quadro "D" in calce alla predetta nota, a cui si fa espresso rimando, che qui per brevità si omette ma che si intende integralmente trascritta;

- trascrizione a favore reg. part. n. 6765 e reg. gen. n. 9123 del 13/05/1999 nascente da atto per notar [REDACTED] rep. 35962 derivante da atto di compravendita a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni. Dal quadro "D" si riporta quanto segue: *"l'appartamento costituisce il secondo piano superiore del fabbricato; ha accesso mediante portoncino e scalinata comuni col primo piano; ed è composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso - corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto"*.

Inoltre, si sottopone alla S.V., per le valutazioni del caso, quanto riportato nell'atto di compravendita del 10/05/1999, che così recita: -



omissis - Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centottantanove) e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto; sovrapposto a primo piano dei coniugi [REDACTED] e confinante con proprietà [REDACTED], chiostrina o atrio a livello primo piano (gravata del diritto di affaccio in favore del secondo piano), proprietà [REDACTED] salva altri e detta via. Riportato nel N.C.E.U. di San Severo alla partita 18554 in testa ai venditori - foglio 78 - n° mappa 1814/sub. 5 - Via Andria 189 - P2 - categoria A/3 cl. 3° - vani 3,5 - R.C.L. 682.500- omissis-".

Appare il caso di evidenziare che in relazione all'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, nel corso del sopralluogo del 23/02/2015: "I Signori [REDACTED] dichiarano che "non esiste costituzione di Condominio e che l'intero corpo di fabbrica ove è sito il compendio pignorato ha la sua proprietà in capo a due sole ditte.

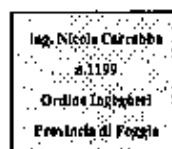
La prima in ditta [REDACTED] che ha la titolarità del Piano Terra e del Piano Primo, la seconda in ditta [REDACTED] che ha la titolarità del piano secondo e del piano sottotetto."."

In conclusione, lo scrivente si rende disponibile, qualora la S.V. lo ritenesse necessario, ad effettuare ulteriori attività al fine di acquisire ulteriori notizie anche eventualmente con ricerche ultraventennali.

CONFINI ED UBICAZIONE

Il corpo di fabbrica ove è ubicato l'immobile oggetto di accertamento

20/84



è sito in San Severo alla Via Andria; l'intero manufatto edilizio è costituito, per quanto "de visu" potuto constatare, da piano terra, piano primo, piano secondo, piano sottotetto (all.n.06.01 - cfr. foto dal n.1 al n. 6).

L'immobile esecutato è raggiungibile da ingresso con portoncino distinto dal civico n. 189 della Via Andria in San Severo (cfr. foto n.1 e n. 5).

Il bene pignorato posto al secondo piano del corpo di fabbrica riceve accesso dalla porta capo scala situata immediatamente a sinistra per chi, percorrendo la rampa di scale del vano scala che consente l'accesso al primo e al secondo piano del fabbricato dalla pubblica via, sbarca sul pianerottolo d'arrivo (cfr. dal n.9 al n. 24); la parte del bene pignorato sita al piano sotto tetto, unitamente all'area esterna sita allo stesso livello, è raggiungibile da scala di collegamento interna al bene esecutato (cfr. foto nn. 25, 27, 122, 123, 124, 125, 126).

La parte del bene posta al secondo piano, per quanto risulta dagli atti consultati, confina, salvo ulteriori e migliori confini, in parte con area scoperta ed in parte con corpo di fabbrica distinto sull'estratto di mappa catastale dalla p.lla n. 2061 del foglio n.78, in parte con area scoperta sovrastante corpo di fabbrica distinto sull'estratto di mappa catastale dalla p.lla n. 966 del foglio n.78 (cfr. foto n.1) ed in parte con vano scala di accesso sia al primo che al secondo piano del fabbricato (cfr. dal n.9 al n. 24), con Via Andria (cfr. foto nn. 1 e 2), e con altro fabbricato distinto sull'estratto di mappa catastale dalla p.lla n. 951 del foglio n.78 (cfr. foto nn. 1 e 2); il piano sottotetto e la sua area scoperta, all'atto del sopralluogo, sovrastano interamente il piano secondo ivi compreso il vano



scala di accesso sia al primo che al secondo piano. Il tutto, salvo ulteriori e migliori confini, oltre quanto indicato nel titolo di provenienza (all. n. 03.01).

GODIMENTO DEL BENE

Per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo e per quanto riferito in quella sede dalla Sig.ra [REDACTED] l'immobile oggetto di accertamento è utilizzato quale abituale dimora della famiglia. [REDACTED]

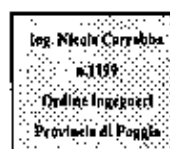
È opportuno riportare a riguardo quanto dichiarato dai debitori eseguiti durante il sopralluogo dell'immobile: *"I signori [REDACTED] dichiarano che l'immobile nella sua interezza, così come nello stato rilevato, è utilizzato quale dimora del proprio nucleo familiare e non è oggetto di alcun contratto di ogni tipo anche di fatto o comodato sia verbale o scritto che lo interessi. -omissis."*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile ispezionato è ampiamente rappresentato sia dalle n. 130 riprese fotografiche costituente il fascicolo fotografico allegato alla presente relazione con il n. 06.01, sia dagli schizzi planimetrici qualitativi redatti dallo scrivente (all. nn. 05.01, 05.02) a cui si fa espresso rimando per la lettura delle caratteristiche. Esso è ubicato al secondo piano fuori terra ed al piano sottotetto, di un corpo di fabbrica che riceve accesso dalla via Andria (cfr. foto dal n. 1 al n. 5).

La realizzazione del corpo di fabbrica fu eseguita negli anni

22/54



1991/1993 come è possibile riscontrare dalla documentazione citata nei paragrafi denominati "Provenienza" e "Norme Edilizie".

Il predetto fabbricato, per quanto riportato nel Certificato di Collaudo Statico (all.n. 04.03) e per quanto de visu potuto constatare in fase di sopralluogo, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero - cemento.

Il portone del fabbricato, che consente l'accesso al vano scala, è distinto dal civico n.189 della Via Andria.

Il vano scala è privo di ascensore.

L'immobile oggetto di accertamento articolato su due livelli riceve accesso dalla porta capo scala situata immediatamente a sinistra per chi percorrendo la scala sbarca sul pianerottolo d'arrivo (cfr. foto nn. dal 9 al 24).

Il piano secondo risulta composto da: ampio locale con angolo cottura, zona disimpegno, ripostiglio, bagno, ed altro locale, utilizzato all'atto del sopralluogo, a camera da letto, balcone prospiciente la Via Andria, balcone aggettante sul prospetto in opposizione alla via Andria avente copertura in lamiera coibentata (cfr. foto dal n. 26 al n. 55 e dal n. 71 al n.74).

La sua superficie coperta lorda totale è pari a circa mq. 74,20, la superficie lorda scoperta dei balconi è pari a circa mq. 5,30; l'altezza netta interna è pari circa mt.2,80.

Il piano sottotetto, cui si accede dal piano secondo mediante scala interna di tipo leggero autoportante (cfr. foto nn. 25, 27, 122, 123, 124, 125, 126) risulta composto da: zona disimpegno, bagno, due locali, area



esterna scoperta (cfr. foto dal n. 89 al n. 106 e dal n.112 al n. 126).

La sua superficie coperta lorda totale è pari a circa mq. 51,36, la superficie lorda esterna scoperta è pari a circa mq. 35,00; l'altezza netta interna, variabile in relazione all'andamento della copertura ad unica falda inclinata verso la via Andria, va da un massimo di circa mt. 3,00 ad un minimo di circa mt. 0,80. Le altezze sono riportate sull'allegato schizzo planimetrico redatto dallo scrivente (all. n. 06.02).

Le caratteristiche nonché le finiture interne dell'immobile, in buono stato d'uso, possono così sintetizzarsi:

2° PIANO:

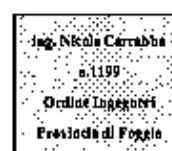
- pavimentazione in ceramica in tutti i locali dalle dimensioni di cm. 43x43, ad eccezione della zona cucina e del bagno;
- pavimentazione in gres porcellanato effetto legno (zona cucina);
- pavimentazione in gres porcellanato effetto legno (w.c.);
- pareti e soffitti rifiniti con trattamento murale del tipo a "dicotone";
- zoccolature, in ceramica;

angolo cottura

pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, parte zona cottura rivestita in piastrelle di ceramica, dimensioni cm 30 x 60 fino a circa mt. 2,00 da terra, con fascia decorativa, rimanenti parti delle pareti rifinite con trattamento murale del tipo a "dicotone", zoccolatura in ceramica (cfr. foto dal n.28 al n. 34);

w.c.:

pavimentazione in gres porcellanato effetto legno, pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa mt. 2,20 da terra dalle dimensioni di



cm 30 x 60, n. 2 fasce di decoro di altezza di circa cm 2 ciascuna poste, da terra, a circa mt 0,90 ed a circa mt 1,80, soffitto e rimanenti parti delle pareti rifiniti con trattamento murale del tipo a "ducotone", dotato di: lavabo, tazza, bidet e piatto doccia (cfr. foto dal n.37 al n. 42);

PIANO SOTTOTETTO:

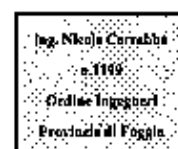
- pavimentazione in ceramica in tutti i locali dalle dimensioni di cm. 43 x 43;
- pareti e soffitti rifiniti con trattamento murale del tipo a "ducotone";
- zoccolature, in ceramica;

W.C.:

pavimentazione in ceramica dalle dimensioni di cm. 20x20, pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa tutt'altezza dalle dimensioni di cm 20x25, soffitto e rimanenti parti delle pareti rifiniti con trattamento murale del tipo a "ducotone", dotato di: lavabo, tazza, bidet (cfr. foto dal n. 113 al n. 118);

L'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico sotto traccia, connesso alla rete ENEL;
- di impianto antenna TV sotto traccia;
- di impianto di adduzione e deduzione delle acque sotto traccia allacciati alle reti acqua e fogna dell'Acquedotto;
- di impianto di riscaldamento autonomo con cronotermostato, costituito da caldaia del tipo murale alimentata a gas metano, con produzione di acqua calda idrico-sanitaria, e da corpi scaldanti in ghisa; una caldaia/stufa a pellet ubicata al piano sotto tetto (cfr. foto



- nn. 80, 81, 82) risulta interconnessa con l'impianto di riscaldamento autonomo;
- di unità di climatizzazione composto di unità esterna e n. 1 split a parete;
 - porta capo scala in legno;
 - infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, ad eccezione di quelle del piano sottotetto, prospicienti il terrazzo a livello privi di vetro camera e tapparelle (cfr. foto n. 64 -65 -78- 90- 91- 93- 95 -107 -112 - 116);
 - porte interne in legno.

In conclusione, lo stato delle finiture interne dell'immobile può considerarsi più che buono.

NORME EDILIZIE

In relazione agli accertamenti espletati presso la sede dell'U.T.C. di San Severo, a tutt'oggi si sono rintracciati della pratica edilizia riguardante il fabbricato oggetto di accertamento, i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n.22 libretto n. 1B del 22.02.1990 (all. n. 04.01);
- elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n.22/1B (all.n. 04.02);
- certificato di Collaudo del 21.04.1993 (all.n. 04.03);
- autorizzazione di Abitabilità prot. n. 74 del 22.12.1993 (all.n. 04.04);
- Asseverazione ai sensi dell'Art.26 legge 47/85 prot. n. 29731 del 17.11.1993 (all.n. 04.05), per modifiche interne.



Dalla Concessione Edilizia n.22 del 22 febbraio 1990 (all. n. 04,01) si riporta quanto segue:

"omissis Vista la domanda del sig. [redacted] e [redacted] in data 19.10.1988 tendente ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione costituito dal piano terra, primo e secondo piano, previa demolizione di p.t. e 1° p esistenti in via Andria 189 e 191 come da progetto esibito - omissis -

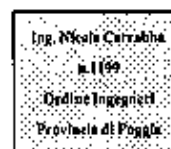
Letto il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 16.11.1988 favorevole; - omissis -

Visto il Decreto Regionale che disciplina le costruzioni nella zona "B" di completamento n. 321 del 17 novembre 1972;

Visto l'adeguamento del grafico in data 21.02.90 ai sensi della legge n. 122/89 con parere dell'U.T.C. favorevole in data 22.02.90. Vista l'attestazione dell'avvenuto deposito degli atti presso il Genio Civile di FG al n. 24201 in data 12.10.89. Vista la quietanza di versamento per oneri di autorizzazione di £. 2.589.221 in data 17.02.1989 n. 326. Vista la relazione tecnica del geom. [redacted] in data 24.06.1988

Concede al sig. [redacted] e [redacted] l'autorizzazione ad eseguire a mezzo dell'impresa [redacted] - omissis - i lavori di cui sopra secondo il progetto esibito - omissis".

Gli elaborati grafici di cui alla C.E. n.22/90, costituenti la denominata "Tavola Unica", a firma del tecnico geom. [redacted] (all. n. 04.02) composta da: "Stralcio Catastale", "Corografia", "Planimetria", "Perimetro Piano Terra, e 1° Piano da demolire", "Pianta Piano Terra", "Pianta Piano Tipo", "Pianta Copertura", "Sezione A-A",

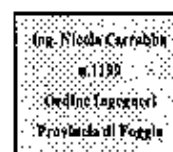


“Sezione B-B”, “Prospetto”, prevedevano, la realizzazione di un fabbricato su tre livelli, composto da un piano terra, due piani superiori, ed un piano sottotetto non abitabile. Premesso che viene rappresentato planimetricamente solo il denominato “Piano tipo”, e non singolarmente il piano primo ed il piano secondo, nell’ipotesi in cui entrambi i piani per la definita tipologia di rappresentazione si suppongano identici, la rappresentazione del vano scala in pianta se fosse identica per entrambi non troverebbe riscontro nella denominata “Sezione A-A”, che prevede l’interruzione della rampa scale al secondo piano incompatibile con la rappresentazione del vano scala in pianta così come proposta dalla “Pianta del Piano Tipo”.

Più precisamente, l’elaborato grafico denominato “Sezione A-A”, prevede, come già scritto l’interruzione del vano scala alla quota di calpestio del secondo piano, oltre la realizzazione con provvisione sulla copertura di un “abbaino per l’illuminazione ed areazione del vano scala”.

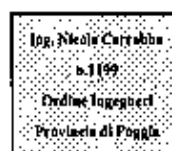
All’atto del sopralluogo si è riscontrata l’interruzione della scala comune alla quota di calpestio del secondo piano (cfr. foto dal n. 18 al n. 23), come in ipotesi deducibile dall’esame della “Sezione A-A”, nonché la realizzazione, non prevista di un vano scala interno all’immobile esecutato sito al secondo piano (cfr. foto nn. 25, 27, 122, 123, 124, 125, 126), che consente l’accesso al piano sottotetto; tale vano scala interno aggetta fisicamente sullo spazio del vano scala comune.

Orbene in relazione alla denominata “Pianta Piano Tipo” planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato all’atto del sopralluogo, a



meno di quanto già esposto relativamente al vano scala interno all'immobile sito al secondo piano, differisce da quanto autorizzato per una diversa posizione delle tramezzature interne, per la presenza di un vano finestra a nord ovest, per la presenza di una copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retrospetto nonché per la presenza del vano scala interno che conduce al piano sotto tetto; il tutto è visivamente riscontrabile dal confronto tra lo schizzo planimetrico qualitativo redatto dallo scrivente (all.05.01) e la rappresentazione grafica del sito proposta con la precitata C.E..

Premesso che la pianta del piano sottotetto non è rappresentata dagli elaborati grafici di cui alla C.E., ricordando che questo venne assentito come volume non abitabile sia perché riportato graficamente senza specificazione alcuna sugli elaborati grafici delle sezioni, dei prospetti, della pianta copertura, sia perché non riportato nella autorizzazione di abitabilità (all. n.04.04), di cui si scriverà successivamente, quanto riscontrato all'atto del sopralluogo per il piano sotto tetto e l'area esterna scoperta allo stesso piano non trova alcun riscontro con gli elaborati grafici dinanzi richiamati di cui alla C.E. sopra citata e a quelli di cui alla pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989 (all. 07.01); la diversa configurazione del tetto a falda rilevato, ridotto rispetto alla sue previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989), ha conseguentemente consentito l'utilizzo di una ricavata terrazza a livello



non prevista. Il tutto è visivamente riscontrabile dal confronto tra lo schizzo planimetrico qualitativo redatto dallo scrivente (all. n. 05.02) e le rappresentazioni grafiche del sito proposte con gli elaborati di cui alla precitata C. E. e a quelle di cui alla richiamata pratica di deposito.

Col certificato di Collaudo Statico del 21.04.1993 (all.n.04.03) il collaudatore ing. [REDACTED] riteneva: "collaudabili le opere in c.a. del fabbricato in oggetto di proprietà dei germani [REDACTED] e [REDACTED] come in effetti COLLAUDA col presente atto che rilascia per gli usi consentiti dalla legge".

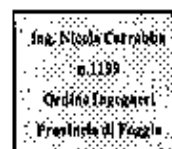
Con l'autorizzazione di Abitabilità prot. n. 74 del 22.12.1993 (all.n.04.04) il Commissario Prefettizio dott. [REDACTED] autorizzava: "l'abitabilità dell'edificio sito in Via Andria n. 189-191 costituito da:

- piano: terra; vani: n. due box + un vano scala;
- piano: primo; vani: uno; accessori: quattro; destinazione d'uso: appartamento;
- piano: secondo; vani: due; accessori: quattro; destinazione d'uso: appartamento;

L'abitabilità avrà efficacia, ai sensi del 3° comma art. 21 del R.E., dopo sei mesi dalla data di ultimazione lavori e precisamente dal 29.09.1993"

Occorre specificare, in relazione agli atti di cui alla Pratica Edilizia dell'immobile oggetto di accertamento, che dalla lettura dell'atto di compravendita n. rep. 35.962 - n. racc. 9.609 del 10.05.1999 a rogito del notaio [REDACTED] (all.n.03.01), riportata nel paragrafo denominato nel corso della presente relazione "Provenienza", risulta quanto segue:

30/54

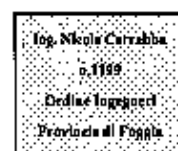


“omissis –

- che il fabbricato in oggetto è stato costruito sull'area ricavata dalla demolizione di fabbricato fatiscente ad essi pervenuto in nuda proprietà da [REDACTED] (che se ne riserva l'usufrutto) con atto 15 gennaio 1988 per nota [REDACTED] di San Severo – omissis – (chiarendosi che il sig. [REDACTED] è deceduto in San Severo il 29 gennaio 1988).
- che la costruzione è stata costruita in conformità a progetto regolarmente approvato, ed è stata autorizzata con la concessione edilizia n° 2/libr. 1B, rilasciata il 22 febbraio 1990 dal Comune di San Severo;
- che i relativi lavori sono stati iniziati il 20 febbraio 1991 ed ultimati il 29 settembre 1993, mentre il fabbricato è stato dichiarato abitabile per tempo dal 29 settembre 1993, giusta autorizzazione di abitabilità prot. n°74 rilasciata il 22 dicembre 1993 dal Comune di San Severo. – omissis -

In data 09.10.1993 venne presentata dai germani [REDACTED] qualificatisi all'epoca proprietari dell'immobile, comunicazione ai sensi dell'art.26 della L. 47/85 (all. n.04.05) con la quale si esprimeva che si sarebbero eseguiti lavori di spostamento di alcuni tramezzi interni all'unità immobiliare di che trattasi sita al secondo piano come da allegata pianta planimetrica. Le opere venivano asseverate dal geom. [REDACTED]

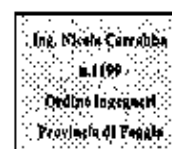
Orbene in relazione alla denominata “Pianta Secondo Piano Modificato” planimetricamente lo stato dei luoghi rilevato all'atto del sopralluogo, a meno di quanto già esposto relativamente al vano scala interno, differisce da quanto asseverato per una diversa posizione delle tramezzature interne, per la copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retrospetto nonché per la presenza del vano scala interno



che conduce al piano sotto tetto; il tutto è visivamente riscontrabile dal confronto tra lo schizzo planimetrico qualitativo redatto dallo scrivente (all.05.01), e la rappresentazione grafica del sito proposta con il precitato elaborato.

Circa la rappresentazione in pianta del vano scala che consente l'accesso al primo e al secondo piano del fabbricato dalla pubblica via e circa la sua interruzione a quota del calpestio del secondo piano si espone quanto segue. Sulla planimetria denominata "*Pianta Secondo Piano Modificato*" (all. n. 04.05), come pure su quella catastale (all. n. 02.03), l'assenza della doppia linea di interruzione sulla rampa di scale nel verso della salita derivante dal piano di sezione orizzontale che fa scaturire il disegno di ogni rappresentazione planimetrica, fa ritenere che le rampe di scale comuni si fermino a quota del calpestio del secondo piano, come proposto dall'elaborato grafico denominato "*Sezione A-A*" di cui alla C.E. 22/90.

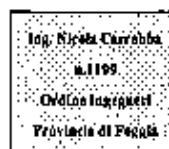
In conclusione, lo stato dei luoghi, come riscontrato all'atto del sopralluogo, differisce da quanto assentito ed asseverato per la diversa posizione delle tramezzature interne del secondo piano, per la copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retroprospetto, per la realizzazione del vano scala interno all'unità immobiliare di che trattasi di collegamento tra il piano secondo ed il piano sottotetto, per la realizzazione di tramezzature interne al piano sottotetto con impianti e finiture tipiche degli immobili di tipo abitativo, per la realizzazione di vani finestra e porta finestra sui prospetti al piano sotto tetto, per la diversa configurazione del tetto a falda rilevato ridotto rispetto alla sue previsioni



progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989) tanto da consentire l'utilizzo di una ricavata terrazza a livello non prevista, per l'annessione al piano secondo e al piano sotto tetto della superficie destinata all'"*abbaino per l'illuminazione ed areazione del vano scala*" e non da ultimo per la diversa utilizzazione del piano sotto tetto previsto da progetto non abitabile.

Circa la posizione del vano scala interno che collega il piano secondo al piano sotto tetto che con il suo volume aggetta fisicamente sullo spazio del vano scala cosiddetto comune, ricordando quanto già precedentemente esposto sul punto voglia la S.V. valutare in relazione sia al titolo di proprietà (all. n. 03.01 - *Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove) e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto; sovrapposto a primo piano dei coniugi* [redacted]) che cita sia la C.E. n. 22/libr.1B del 22/02/1990 sia la sua identificazione catastale se le rappresentazioni grafiche sia degli atti concessori che della rappresentazione catastale siano tali da consentire una rigorosa attribuzione di proprietà o in capo ai debitori esecutati o in comune con gli altri proprietari di immobili ricevuti accesso dal vano scala per quella porzione di esso posta a partire dal calpestio del secondo piano.

In merito alle riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito i Sigg. [redacted] durante il sopralluogo del

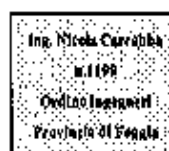


23.02.2015 dichiararono a verbale quanto segue: *"Abbiamo saputo leggendo la relazione di Consulenza inviatoci riguardante la procedura n. 273 del 2003 che il nostro immobile, acquistato con atto per notar [REDACTED] n. 35962 rep. 9609 racc. del 10/05/1999, presenta delle difformità rispetto agli atti depositati in Comune non avendo apportato modifiche del suo stato di fatto dalla presa in possesso."*

Circa la possibilità che le riscontrate difformità potessero essere sanate si producevano reiterate istanze al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo che a tutt'oggi non hanno prodotto l'esito sperato.

Dapprima con nota del 4/12/2006 (all. n.08.01) si faceva richiesta di certificazione attestante l'esistenza di vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria nonché sull'esistenza di vincoli di carattere storico- artistico riguardante il compendio pignorato e nonostante i reiterati e ripetuti solleciti inoltrati con fax del 19/06/2007 (all. n.08.02), raccomandate del 07/05/2007 (all. n. 08.03) del 5.07.2007 (all. n.08.04) del 2.10.2007 (all. n.08.05), pec del 2/02/2015 (all. n.08.06), pec del 24.02.2015 (all. n.08.07) non si è avuto nessun riscontro a riguardo da parte del Dirigente del Comune di San Severo.

Quindi si produceva istanza, a mezzo pec, datata 19/05/2015, assunta al numero di protocollo del Comune di San Severo 0010873 del di 08/06/2016 che qui di seguito viene integralmente riportata.



2252015 https://www.ingpec.eu/edi/AsynchrInPrIntrInq/nr?_v_=-v=202020150515_12006000-61Ade=BU5C71qBv72AHF0Y0=8mg...

Da "nicolaalfredo.carrubba" <nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu>
A "protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it" <protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it>
Data giovedì 21 maggio 2015 - 20:50

Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione - procedure esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia

L'ing. Nicola A. Carrubba, nominato Esperto d'Ufficio nei procedimenti in oggetto dall'Ill.mo Giudice Es. del Tribunale di Foggia trasmette per lo richieste del caso quanto in oggetto.
L'Esperto d'Ufficio
Ing. Nicola A. Carrubba

Le informazioni contenute in questo messaggio e-mail ed i suoi allegati sono riservati e costituiscono dati riservati e devono ritenersi riservati (in diritto) al mittente e non a persone diverse dal mittente. In caso di utilizzo senza autorizzazione, verrà ritenuta inaccettabile ogni conseguenza. La diffusione e la comunicazione dei dati di oggetto ad altro del mittente è vietata dall'art. 616 c.p. e dal D.lgs. n. 196/03. Se in presenza e-mail ed i suoi allegati fossero stati ricevuti per errore da persona diversa dal destinatario delle preghiere di distruggere tale quanto ricevuto e di informare il mittente con lo stesso mezzo.

Allegato(1)

- Allegato A.PDF (110 Kb)
- Allegato B.PDF (1339 Kb)
- Allegato C.PDF (198 Kb)
- Allegato D.PDF (99 Kb)
- Allegato E.PDF (951 Kb)
- Allegato F.pdf (8 Kb)
- Allegato G.pdf (11 Kb)
- Allegato H.PDF (73 Kb)
- Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione .pdf (36 Kb)

2252015 https://www.ingpec.eu/edi/AsynchrInPrIntrInq/nr?_v_=-v=202020150515_12006000-61Ade=BU5C71qBv72AHF0Y0=8mg...

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu" <nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu>
Data giovedì 21 maggio 2015 - 20:50

ACCETTAZIONE: Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione - procedure esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia

— Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it ("posta certificata") —

Il giorno 21/05/2015 alle ore 20:50:48 (+0200) il messaggio con Oggetto "Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione - procedura esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia" inviato da "nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu" ed indirizzato a: protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it ("posta certificata") è stato accettato dal sistema ed inoltrato. Identificativo del messaggio: opec275.20150521205048.26485.01.L15@pec.aruba.it. L'allegato datacert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Allegato(1)

- datacert.xml (1 Kb)
- emimo.p7s (2 Kb)

2252015 https://www.ingpec.eu/edi/AsynchrInPrIntrInq/nr?_v_=-v=202020150515_12006000-61Ade=BU5C71qBv72AHF0Y0=8mg...

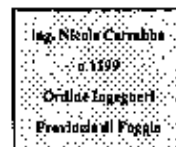
Da "posta-certificata@telecompost.it" <posta-certificata@telecompost.it>
A "nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu" <nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu>
Data giovedì 21 maggio 2015 - 20:50

CONSEGNA: Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione - procedure esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia

Ricevuta di avvenuta consegna
Il giorno 21/05/2015 alle ore 20:50:59 (+0200) il messaggio "Istanza pareri preliminari e richiesta documentazione - procedura esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia" proveniente da "nicolaalfredo.carrubba@ingpec.eu" ed indirizzato a: "protocollo@pec.comune.san-severo.fg.it" è stato consegnato nella casella di destinazione. Identificativo messaggio: opec275.20150521205048.26485.01.L15@pec.aruba.it

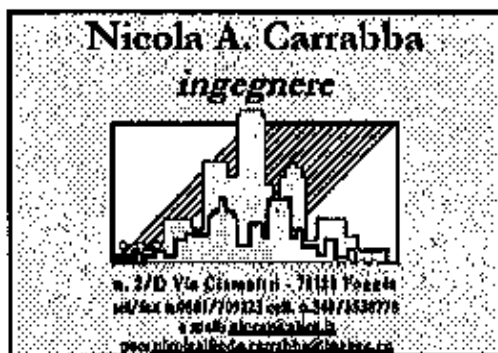
Allegato(1)

- postaceit.eml (3912 Kb)
- datacert.xml (1 Kb)
- emimo.p7s (2 Kb)



Firmato Da: CARRUBBA NICOLA ALFREDO Emesso Da: ARUBAFED S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52885a27c11914cc067e3692213da77





San Severo, li 19 maggio 2015

Il/lo
Sig. Dirigente Ufficio Tecnico
Comune di San Severo (FG)
P. Municipio n. 1
71016 San Severo (FG)

Oggetto: procedure esecutive n. 237/2003 Reg. G. Es. e n. 78/2012 Reg. G. Es. del Tribunale di Foggia.

Il sottoscritto ing. Nicola Carrabba nominato Esperto d'Ufficio nei procedimenti in oggetto, dopo aver esposto all'Ill.mo Giudice Es. le problematiche inerenti i profili di sanabilità relativi a parti dei beni (vano scala e piano sottotetto) facenti parte di un fabbricato sito in San Severo (FG) alla via Andria n.189, relativamente al piano secondo e piano sottotetto (Catasto Fabbricati foglio n. 78, particella n.1814, sub. 5) in ditta

chiede

i pareri preliminari circa il buon esito di istanze di sanatoria da presentarsi ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., della L.R. n. 33/2007 (recupero sottotetto), dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 con possibilità di accesso per gli immobili rinvenienti da procedure esecutive e/o fallimentari alle procedure dei condoni edilizi (1985, 1995, 2004).

Allo scopo espone una breve descrizione dell'immobile oggetto di procedura.

Il portone del fabbricato dei beni interessati dalla procedura in oggetto, che consente l'accesso al vano scala, è distinto dal civico n.189 della Via Andria.

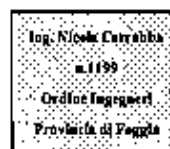
L'immobile oggetto di accertamento articolato su due livelli, riceve accesso dalla porta capo scala situata immediatamente a sinistra per chi percorrendo la scala sbarca sul pianerottolo d'arrivo.

Il piano secondo risulta composto da: ampio locale con angolo cottura, zona disimpegno, ripostiglio, bagno, ed altro locale, utilizzato all'atto del sopralluogo, a camera da letto, balcone prospiciente la Via Andria, balcone aggettante sul prospetto in opposizione alla via Andria, coperto con tettoia di tipo leggero.

Il piano sotto tetto, cui si accede dal piano secondo mediante scala interna di tipo leggero autoportante risulta composto da: zona disimpegno, bagno, due locali, area esterna scoperta.

La sua altezza netta interna è variabile in relazione all'andamento della copertura ad unica falda inclinata verso la via Andria, va da un massimo di circa mt. 3,00 ad un minimo di circa mt. 0,80.

36/54



Inoltre, per gli accertamenti effettuati presso la sede dell'Ufficio Tecnico si è riscontrato che le pratiche amministrative riguardanti i beni oggetto di procedura sono risultati le seguenti:

- Concessione Edilizia n.22 libretto n. 1B del 22.02.1990 (all. A);
- certificato di Collaudo del 21.04.1993 (all. C);
- autorizzazione di Abitabilità prot. n. 74 del 22.12.1993 (all. D);
- asseverazione ai sensi dell'Art.26 legge 47/85 prot. n. 29731 del 17.11.1993 (all. E), per modifiche interne.

Certo di ottenere una rapida risposta circa i pareri sopra richiesti, entro e non oltre giorni quindici (15) dalla data della presente, produce gli elaborati di progetto (all. B) di cui alle pratiche edilizie sopra richiamante oltre agli elaborati grafici (all. F e G) proponenti lo stato dei luoghi all'attualità.

Non da ultimo rinnova quanto richiesto con istanza trasmessa a mezzo pec il 24 febbraio 2015 protocollo Comune di San Severo n. 0003732 (all. H), rappresentando che in difetto, qualora non si adempisse alle istanze prodotte, si notizierà l'Ilmo Giudice Es. per i provvedimenti del caso.

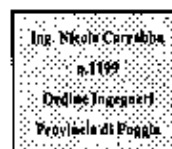
Distinti saluti.

L'esperto d'Ufficio

(sig. Nicola A. Carrabba)

ELENCO ALLEGATI:

- A) Copia concessione Edilizia n. 22/90 del Comune di S. Severo;
- B) Copia Progetto denominato "Torre di Unica" di cui alla C.E. 22/90 a firma del Tecnico geom. [redacted];
- C) Copia "Verbale di Visita e Prove di carico" a firma dell'Ing. [redacted];
- D) Copia "Autorizzazione di abitabilità" firmata dal commissario prefettizio dott. [redacted];
- E) Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, ivi compresi gli elaborati grafici;
- F) Planimetria, scala 1:100, piano secondo, immobile sito in San Severo alla Via Andria n. 189;
- G) Planimetria, Sezione A-A' e Sezione B-B' scala 1:100, piano sotto tetto, immobile sito in San Severo alla Via Andria n. 189;
- H) Copia istanza trasmessa al Comune di San Severo, a mezzo pec, il 24 febbraio, numero di protocollo 0003732.

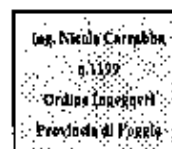


A seguito di reiterate istanze e visite presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, il Funzionario S.U.E, arch. [REDACTED], così notiziava lo scrivente.

Con nota del 23/09.2015, protocollo n. 0018414, (all. n. 08.09) avente ad oggetto: *"Procedure esecutive – omissis - Richiesta di pareri da parte del C.T.U. ing. Nicola Carrabba del 08.06.2015 prot. 10878"* riferiva quanto segue: *"In riferimento alla nota di cui all'oggetto – omissis – non si è ancora potuti giungere ad una definitiva soluzione dei quesiti posti , in quanto necessita un ulteriore approfondimento della stessa pratica. Si presume che la pratica possa essere evasa nei prossimi sessanta giorni. – omissis"*.

Con nota del 10/12.2015, protocollo n. 0024997, (all. n. 08.10) avente ad oggetto: *"Procedure esecutive – omissis - Richiesta di pareri da parte del C.T.U. ing. Nicola Carrabba del 08.06.2015 prot. 10878"* riferiva quanto segue: *"In riferimento alla nota di cui all'oggetto ed alla nota di riscontro del 23.09.2015 prot n. 18414 – omissis – sono costretto a chiedere ulteriori sessanta giorni per la definizione della pratica. – omissis"*.

Con nota del 08/03/2016, protocollo n. 5529, (all. n. 08.11) avente ad oggetto: *"Procedure esecutive – omissis - Richiesta di pareri da parte del C.T.U. ing. Nicola Carrabba del 08.06.2015 prot. 10878"* riferiva quanto segue: *"In riferimento alla nota di cui all'oggetto– omissis – e a seguito dei precedenti incontri, dell'incontro avuto in data odierna e delle Vs. continue sollecitazioni all'evasione della richiesta , si comunica che è in fase di accertamento , sarà eseguito sopralluogo dello scrivente , l'abuso che si evince dalla sua nota del 08.06.2015, relativo alla realizzazione del*



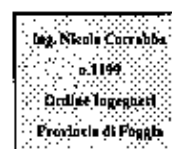
sottofetto. Pertanto si presume che la pratica possa essere evasa nei prossimi novanta giorni – omissis”

Con nota del 30/05/2016, protocollo n. 0012195, (all. n. 08.12) avente ad oggetto: “Richiesta di accesso/copia agli atti da parte del C.T.U.– omissis –” inviata ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] (notificata a [redacted] il di 01.06.2016) nonché per conoscenza allo scrivente comunicava quanto segue: “omissis – si comunica alle SS.VV. – omissis – che necessita eseguire un sopralluogo del suddetto immobile al fine di poter dare risposte certe al C.T.U. ing. Nicola Carrabba. Pertanto, La invito a farsi trovare nel suddetto immobile il giorno 07.06.2016 alle ore 10.00 per poter eseguire il suddetto sopralluogo.”.

Con nota del 28/10/2016, protocollo n. 0028027, (all. n. 08.13) avente ad oggetto: “Procedure esecutive – omissis -Pratica [redacted]” riferiva quanto segue: “omissis – a seguito del sopralluogo - omissis – si comunica che la pratica è in lavorazione, per cui stante la deficienza di personale di questo ufficio, si richiede un tempo per definirla di centoventi giorni. – omissis”.

Con nota del 22/03/2017, protocollo n. 0006202, (all. n. 08.14) avente ad oggetto: “Procedure esecutive – omissis -Pratica [redacted]” nel comunicare che era stata emessa l’Ordinanza n. 50 del 22/03/2017 si inviava la stessa in allegato.

La predetta ordinanza (all. n. 08.15) si riporta, qui di seguito, integralmente.





CITTA' DI SAN SEVERO
PROVINCIA DI FOGGIA

AREA URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE
- SERVIZIO U.C. -

Ordinanza n. 50

San Severo, 12.03.2017

INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE OPERE EDILIZIE

(art. 31 del D.P.R. 6.6.2001, n°380)

IL DIRIGENTE AREA V

Visto la richiesta dell'ing. Nicola Carrabba dell'08.06.2015 prot. n. 10878, con la quale si chiedeva pareri preliminari relativi ad un fabbricato costruito in San Severo alla via Andria, 189 relativamente al secondo piano e piano sottotetto (Catasto Fabbricati foglio n. 78, particella n. 1814, sub. 5 in ditta [redacted])

Visto che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 22 l.b. 113 del 22.02.1990 rilasciata al sigg. [redacted]

Visto che per il suddetto fabbricato è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 74 del 22.12.1993;

Considerato che in data 07.06.2016 veniva effettuato dal sottoscritto sopralluogo nelle suddette unità immobiliari, verificando che esistevano delle divergenze rispetto al progetto presentato ed approvato di cui sopra;

Visto il vigente Piano Urbanistico Generale ed il Regolamento Edilizio;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001;

Vista la legge n. 142 del 8.6.1990;

Visto l'art. 106 del D.Leg.vo n. 267 del 18.8.2000;

Vista la Determina Dirigenziale n. 411 del 16.03.2017 con cui è stata assegnata al sottoscritto la posizione organizzativa per lo Spediente Unico per l'Edilizia tra cui il controllo dell'attività edilizia;

INGIUNGE

ai sigg.ri [redacted] e [redacted], nella qualità di proprietari dell'immobile, e ai sigg.ri [redacted] nella qualità di titolari della Concessione Edilizia di cui sopra, di provvedere, a proprie cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi, entro e non oltre novanta giorni dalla data di notifica del presente provvedimento, senza pregiudizio per l'azione penale.

AVVERTENZE

In caso di inottemperanza, riscontrata con apposito verbale dell'Ufficio di Polizia Urbana, notificato all'interessato anche quale titolo di immissione nel possesso, le opere edili abusive saranno acquisite di diritto, gratuitamente, al Patrimonio del Comune, con conseguente trascrizione nei Registri Immobiliari, ai sensi del comma 3 e 4 dell'art. 7 e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere edili acquisite dovranno essere successivamente demolite con apposita ordinanza, a spese dell'interessato, salvo che, con Deliberazione del Consiglio Comunale, non si dichiarerà l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Avverso al presente provvedimento le SS.VV. hanno la facoltà di presentare ricorso al TAR Puglia - Bari, entro il termine di 60 gg., decorrente dalla notifica del presente atto, ovvero, presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro il termine di 120 gg., sempre decorrenti dalla data di notifica del presente atto.

Copia della presente ingiunzione deve essere notificata a:

Sigg. [redacted]
Sigg. [redacted]



p. IL DIRIGENTE AREA V
Il Responsabile S.U.E.
Arch. Corrado Miccari

[Handwritten signature]

Spediente Unico Edilizia - via S. Maria di Costantino s.n.c. - tel. 0882/319305.506 - fax 0882/319309



Firmato Da: CARRABBA NICOLA ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52896627c11914cc067e3692213da77

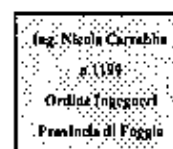


A seguito di reiterate istanze e visite presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, il Dirigente Area V, ing. [REDACTED] [REDACTED] così notiziava lo scrivente a mezzo pec prot. 0025116/U del di 11/12/2017 (all. n. 08.16) avente ad oggetto: "Rif. Richiesta P.d.C. in Sanatoria prot. n. 12702 del 21.06.2017 - Comunicazione iter procedimentale.": "Con riferimento alla nota Pec del 01/12/17 con la quale si chiede la definizione del procedimento in esame, si rappresenta che con nota prot. n. 24165 del 29/11/2017 è stato formalmente comunicato alla ditta [REDACTED] il parere del RUP Arch. [REDACTED] di conclusione favorevole del procedimento istruttorio relativo alla sanatoria richiesta. Il medesimo parere condiziona il rilascio del P.d.C. in Sanatoria alla trasmissione di alcuni atti, in esito ai quali il titolo autorizzativo verrà rilasciato nel termine di gg. 30 dalla avvenuta acquisizione agli atti d'ufficio. Tanto per dovere d'ufficio. Distinti saluti.

Allegati: nota prot. n. 24165 del 29/11/17".

La precitata nota prot. n. 24165 del 29/11/17 (all. n. 08.17) indirizzata ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] così recita: "In riferimento alla richiesta indicata in oggetto, pervenuta a questo Ente in data 21-06-2017 al prot. n° 12702, si comunica che questo Ufficio - Sportello Unico per l'Edilizia - ha esaminato il progetto posto a corredo della predetta richiesta, ritenendo che il procedimento di determinazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria possa essere definito in senso favorevole.

La presente comunicazione non costituisce permesso di costruire e non



autorizza ad iniziare i lavori i quali restano subordinati al rilascio del relativo atto amministrativo , previo perfezionamento degli adempimenti di cui al D.P.R. 6-6-2001, n°380 ed alla presentazione a questo Ufficio - Sportello Unico per l'Edilizia, della sotto elencata documentazione:

- titolo di proprietà;
- autorizzazione rilasciata dalla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile), ai sensi dell'art.94 del D.P.R. n.380/2001;
- relazione e documentazione tecnica ai sensi della legge 9-1-1989, n°13;
- Parere Sanitario rilasciato dalla ASL FG o dichiarazione sottoscritta dall'interessato, ai sensi dell'art.20, comma 1 del D.P.R. 6-6-2001, n.380 circa la conformità degli elaborati grafici progettuali alle norme igienico sanitarie vigenti;
- quietanza di versamento del contributo di costruzione determinato in €. 2.488,70, la cui reverse di incasso viene trasmessa in allegato.

Si fa presente che il Responsabile del Procedimento è l'arch. [REDACTED] Sportello Unico per l'Edilizia - omissis”.

Il Dirigente Area V del Comune di San Severo, ing. [REDACTED], così notiziava lo scrivente a mezzo pec prot. 0005873/U del dì 13/03/2018 (all. n. 08.18) avente ad oggetto: “Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria - ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. relativa a “Diversa distribuzione dei divisori interni in secondo piano e sottoletto” presso l'immobile sito alla via Andria, 189. - Rif. nota dirigenziale prot. n. 25116 del 11.12.2017. -Preavviso archiviazione pratica con esito non



favorevole.”;

“Con riferimento alla Richiesta in oggetto si comunica che, a tutt’oggi, le SS.VV. non hanno ancora ottemperato a quanto richiesto con nota comunale prot. n. 12702 del 04.10.2017 trasmessa in data 29.11.2017 con prot. n. 24165.

Inoltre si evidenzia il mancato adempimento all’ulteriore nota dirigenziale prot. n. 25116 del 11.12.2017, debitamente trasmessa a mezzo pec al tecnico che legge p.c.. Per quanto precede, si invitano le SS.VV. a voler trasmettere, entro e non oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento della presente, la documentazione richiesta con richiamata nota prot. n. 24165/2017 allegata.

Si precisa che, decorsi inutilmente tali termini, si provvederà ad emettere provvedimento conclusivo di diniego e la pratica verrà definitivamente archiviata.

Tanto per dovere d’ufficio. – omissis”.

A tutt’oggi non risulta che il Comune di San Severo, per tramite dei dirigenti preposti abbia emesso alcun provvedimento conclusivo della pratica di che trattasi.

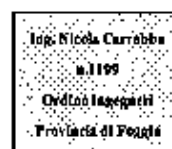
Un altro aspetto importante circa la conclusione di un eventuale rilascio di un permesso di costruire in sanatoria si ritiene sia subordinato all’ottenimento preliminare dell’autorizzazione in sanatoria rilasciata dalla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile), così come previsto dal Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche del D.P.R. n.380/2001.



Per le notizie potute acquisire, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, è molto dibattuto e pare discrezionale se l'autorizzazione in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile) possa essere rilasciata, a fronte della presentazione di un progetto strutturale, dal predetto ente prima o dopo la conclusione di un procedimento penale che potrebbe aprirsi d'ufficio per le rilevate difformità riguardanti la struttura in cemento armato, in particolar modo, la diversa configurazione del tetto a falda rilevato ridotto rispetto alle sue previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989) tanto da consentire l'utilizzo di una ricavata terrazza a livello non prevista, ecc.

In conclusione, lo scrivente ricordando che non solo non ha avuto ancora risposta sia relativamente alle istanze presentate al dirigente dell'U.T.C. in relazione all'esistenza di vincoli, sia relativamente alla richiesta di pareri preliminari circa il buon esito di istanze di sanatoria da presentarsi ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., della L.R. n. 33/2007 (recupero sottotetto), dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 con possibilità di accesso, per gli immobili rinvenienti da procedure esecutive e/o fallimentari, alle procedure dei condoni edilizi (1985, 1995, 2004), ma soprattutto non ha ancora, al momento, certezze circa l'emissione di un provvedimento conclusivo della pratica di sanatoria di cui alla nota di protocollo 005873/U del 13/03/2018 a firma dell'ing. [REDACTED]

[REDACTED] Inoltre, non si può non ricordare la problematica inerente il rilascio di un'autorizzazione in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica

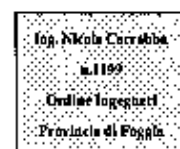


Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile) di cui si è precedentemente scritto.

Non da ultimo occorre evidenziare che le eventuali possibilità di ottenere la sanatoria è condizionata dalle interpretazioni che l'Ufficio Comunale riterrà opportune, sempre fatti salvi i diritti di terzi, in relazione all'attribuzione di proprietà di parte del vano scala cosiddetto comune per essersi realizzata l'annessione al piano secondo e al piano sotto tetto della superficie destinata all'“*abbaino per l'illuminazione ed aerazione del vano scala*”.

Si ricorda che la posizione del vano scala interno che collega il piano secondo al piano sotto tetto che con il suo volume aggetta fisicamente sullo spazio del vano scala cosiddetto comune e che pertanto voglia la S.V. valutare in relazione sia al titolo di proprietà (all. n. 03.01 - *Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove) e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto; sovrapposto a primo piano dei coniugi ██████████* che cita sia la C.E. n. 22/libr.1B del 22/02/1990 sia alla sua identificazione catastale se le rappresentazioni grafiche sia degli atti concessori che della rappresentazione catastale siano tali da consentire una rigorosa attribuzione di proprietà o in capo ai debitori esecutati o in comune con gli altri proprietari di immobili riceventi accesso dal vano scala per quella porzione di esso posta a partire dal calpestio del secondo piano.

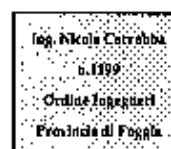
Considerato che all'attualità non sono state ancora evase le



richieste presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo di cui si è ampiamente scritto che, comunque, si ritiene che sia propedeutico al rilascio di qualsiasi sanatoria da parte del Comune di San Severo l'ottenimento, se del caso, di un'autorizzazione in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile) previa presentazione di un progetto strutturale, al momento non è possibile pronunciarsi circa la possibilità e la modalità di ottenimento di una sanatoria.

Pertanto, in via del tutto astratta, potrebbero prospettarsi le seguenti due possibilità:

- a) la prima che prevedrebbe la sanatoria della diversa ubicazione delle tramezzature interne al piano secondo con l'eliminazione del vano scala di collegamento interno e la riduzione in pristino del vano scala cosiddetto comune come rappresentato con l'elaborato grafico denominato "Sezione A-A", di cui alla C.E. n.22/90, nonché se possibile la sanatoria della copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retrospetto. Inoltre, conseguentemente, si dovrebbero ottenere tutte le certificazioni di rito riguardanti tutti gli impianti tecnici che a causa delle opere eseguite sono stati modificati rispetto alla loro originaria realizzazione. Si ricorda, ad esempio, la particolare condizione dell'impianto termico autonomo dotato di caldaia a gas metano ove una caldaia/stufa a pellet è stata con esso interconnessa;
- b) la seconda che prevedrebbe la sanatoria: della diversa ubicazione delle tramezzature interne al piano secondo, della copertura in lamiera coibentata del balcone aggettante il retrospetto, del vano scala di

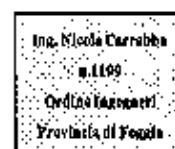


collegamento interno, della riduzione della falda inclinata del tetto, della superficie calpestabile esterna del piano sotto tetto, delle tramezzature interne del piano sotto tetto, della diversa utilizzazione del piano sotto tetto previsto da progetto non abitabile. Inoltre, conseguentemente, si dovrebbero ottenere tutte le certificazioni di rito riguardanti tutti gli impianti tecnici che a causa delle opere eseguite sono stati ampliati e modificati rispetto alla loro originaria realizzazione. Si ricorda, ad esempio, la particolare condizione dell'impianto termico autonomo dotato di caldaia a gas metano ove una caldaia/stufa a pellet è stata con esso interconnessa.

DEI VINCOLI

Ricordando che lo scrivente con nota del 4/12/2006 (all. n.08.01) faceva richiesta al Comune di certificazione attestante l'esistenza di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria nonché sull'esistenza di vincoli di carattere storico- artistico riguardante il compendio pignorato. All'attualità nonostante i reiterati e ripetuti solleciti inoltrati con fax del 19/06/2007 (all. n.08.02), raccomandate del 07/05/2007 (all. n. 08.03) del 5.07.2007 (all. n.08.04) del 2.10.2007 (all. n.08.05) non si è avuto nessun riscontro da parte del Dirigente del Comune di San Severo.

Quindi in relazione ai vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni pignorati non circa l'esistenza di eventuali vincoli (di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesistici, storico artistici, ecc.), non si è avuto nessun riscontro da parte del Dirigente del Comune di San Severo. Premesso quanto sopra, circa le eventuali trascrizioni nei registri



immobiliari se risulti trascritta eventuale dichiarazione di interesse culturale relativa ai beni pignorati, ai sensi della L 1°.6.1939, n 1089 o del D. Lgs 22.1.2004, n. 42, o quant'altro in ordine nel ventennio, dalla certificazione in atti non risulta nulla a riguardo.

Circa l'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e circa l'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nel ventennio dalla sopra richiamata certificazione non risulta nulla a riguardo.

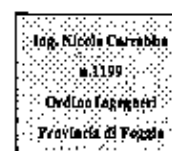
È opportuno però, qualora la S.V. lo ritenesse necessario, effettuare ulteriori accertamenti e se del caso anche ultra ventennali.

In merito ai vincoli di natura condominiale in sede di sopralluogo così venne riferito a riguardo: “- omissis – *Dichiara altresì che non è costituito condominio* – omissis -”.

IPOTESI DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

In relazione ai punti a) e b) esposti nel paragrafo denominato “*Norme Edilizie*” si esporranno, in via del tutto astratta, due prospetti di stima per il compendio pignorato, da considerarsi lotto unico ai fini della vendita.

Per un'esatta valutazione del bene oggetto di stima, si è operata un'indagine di mercato sui valori correnti nel Comune di San Severo, per cui considerando le caratteristiche del compendio pignorato, le risultanze di quanto agli atti fatti salvi gli ulteriori e migliori accertamenti a farsi, ho



ritenuto congruo adottare un valore di stima pari a € 850,00 al mq. per la superficie lorda coperta, una superficie convenzionale pari ad 1/2 per la superficie lorda coperta del piano sottotetto, una superficie convenzionale pari ad 1/2 per la superficie lorda scoperta dei balconi, una superficie convenzionale pari ad 1/3 per la superficie lorda scoperta dell'area esterna del piano sotto tetto.

Da quanto esposto derivano i seguenti conteggi.


Nell'ipotesi di cui al punto a):

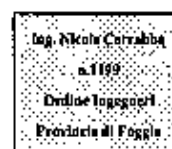
Piano Secondo:

| | | |
|---|---|--------------------|
| ➤ | superf. lorda coperta circa mq. (74,20 - 2,48) = mq. 71,72 x € 850,00 = | € 60.962,00; |
| ➤ | superf. lorda scoperta balconi circa 1/2 mq. 5,30 x € 850,00 = | € 2.252,50; |
| | <u>Totale</u> | € 63.214,50 |

Piano Sotto tetto:

| | | |
|--|--------------------------------|--------------------|
| | 25% sul totale di € 63.214,50= | € 15.803,63 |
| | <u>Totale</u> | € 79.018,13 |

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile, in via del tutto astratta, può ritenersi in cifra tonda, a corpo e non a misura ivi compreso il sovrastante piano sotto tetto (cfr. atto di acquisto per notar  all. n. 03.01: *Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centottantanove) e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto;*) pari, in cifra tonda in astratto ed al lordo, ad € 79.000/00



(euro settantanovenmila/00) nell'ipotesi di cui al punto a) a cui dovranno essere detratti gli oneri per l'ottenimento delle sanatorie ed i costi delle opere edili collegate alle eventuali riduzioni in pristino ed adeguamenti eventualmente imposti dagli uffici competenti, che ad oggi, per cause non riconducibili alla condotta dello scrivente, non sono all'attualità quantificabili, oltre gli oneri ed i costi per l'adeguamento degli impianti tecnici, ivi compresi quelli volti ad ottenere tutte le certificazioni di rito; impianti tecnici che a causa delle opere eseguite sono stati modificati rispetto alla loro originaria realizzazione. Si ricorda, ad esempio, la particolare condizione dell'impianto termico autonomo dotato di caldaia a gas metano ove una caldaia/stufa a pellet è stata con esso interconnessa;

Nell'ipotesi di cui al punto b):

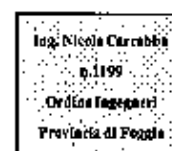
Piano Secondo:

| | | |
|---|--|---------------------|
| ➤ | superf. lorda coperta circa mq.74,20 x € 850,00 = | € 63.070,00; |
| ➤ | superf. lorda scoperta balconi circa ½ mq. 5,30 x € 850,00 = | € 2.252,50; |
| | <u>Totale</u> | €. 65.322,50 |

Piano Sotto tetto:

| | | |
|---|---|---------------------|
| ➤ | superf. lorda coperta circa ½ x mq.51,36 x € 850,00 = | € 21.828,00; |
| ➤ | superf. lorda scoperta circa 1/3 mq. 35,30 x € 850,00 = | € 10.001,67; |
| | <u>Totale</u> | €. 31.829,67 |
| | <u>Totale</u> | €. 97.152,17 |

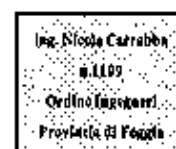
Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile, in via del tutto astratta, può ritenersi in cifra tonda, a corpo e non a misura ivi compreso il sovrastante piano sotto tetto (cfr. atto di acquisto per notar



● - all. n. 03.01: *Secondo piano superiore costituente unico appartamento ad uso abitazione, avente accesso mediante portoncino n. civico 189 (centoottantanove) e scalinata comuni col primo piano; composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, Ingresso-corridoio e ripostiglio, oltre l'intero sovrastante sottotetto;*) pari, in cifra tonda in astratto ed al lordo, ad € 97.000/00 (euro novantasettemila/00) nell'ipotesi di cui al punto b) a cui dovranno essere detratti gli oneri per l'ottenimento delle sanatorie ed i costi delle opere edili collegate alle eventuali riduzioni in pristino ed adeguamenti eventualmente imposti dagli uffici competenti, che ad oggi, per cause non riconducibili alla condotta dello scrivente, non sono all'attualità quantificabili, oltre gli oneri ed i costi per l'adeguamento degli impianti tecnici, ivi compresi quelli volti ad ottenere tutte le certificazioni di rito; impianti tecnici che a causa delle opere eseguite sono stati modificati rispetto alla loro originaria realizzazione. Si ricorda, ad esempio, la particolare condizione dell'impianto termico autonomo dotato di caldaia a gas metano ove una caldaia/stufa a pellet è stata con esso interconnessa.

Non da ultimo è opportuno evidenziare che la stima, in concreto, del compendio pignorato non può prescindere:

- dalla presentazione di un progetto strutturale in sanatoria alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG (ex Genio Civile) che recepisca, anche se del caso, le eventuali prescrizioni ed adeguamenti richiesti nonché dall'ottenimento della conseguente sanatoria. Si ricorda, per le notizie potute acquisire, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi,

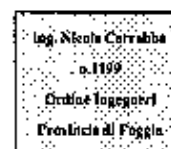


che è molto dibattuto e pare discrezionale se l'autorizzazione in sanatoria da richiedersi alla Struttura Tecnica Provinciale di Foggia - Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG possa essere rilasciata, a fronte della presentazione di un progetto strutturale, dal predetto ente prima o dopo la conclusione di un procedimento penale che potrebbe aprirsi d'ufficio per le rilevate difformità riguardanti la struttura, in particolar modo, la diversa utilizzazione del piano sotto tetto, la diversa configurazione del tetto a falda rilevato ridotto rispetto alla sue previsioni progettuali (C. E. 22/90, pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989) tanto da consentire l'utilizzo di una ricavata terrazza a livello non prevista;

- dalla presentazione di un progetto di sanatoria all'Autorità Comunale che recepisca, anche se del caso, le eventuali prescrizioni ed adeguamenti richiesti nonché dall'ottenimento della conseguente sanatoria;
- dalla presentazione di progettazione ex novo di tutti gli impianti che preveda, se del caso, gli eventuali adeguamenti finalizzati a conseguire le certificazioni di rito.

Nell'interesse superiore di giustizia si è redatta la presente relazione preliminare e si rappresenta che si è atteso fino ad oggi che l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo evadesse le richieste presentate di cui si è ampiamente scritto.

Solo all'indomani dell'evasione delle predette richieste sarà possibile



redigere una relazione di stima, in concreto, del compendio pignorato.

Si precisa che gli allegati citati in relazione, successivamente elencati, a causa dell'eccessivo peso digitale circa 500 MB non potranno essere inviati per via telematica e saranno depositati in Cancelleria su supporto digitale.

Ritornandomi a disposizione per quant'altro l'Il.l.ma S.V. riterrà necessario, ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso rassegnare in ottemperanza dell'onorevole incarico affidatomi.

Foggia, li 16 giugno 2018.

L'Esperto d'Ufficio
ing. Nicola Carrabba

ELENCO ALLEGATI:

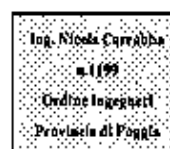
- 01.01 Verbale di sopralluogo del giorno 23.02.2015;
- 01.02 Verbale di sopralluogo del giorno 28.02.2015;

- 02.01 Visura per immobile dell'Ufficio del Territorio di Foggia distinto in Catasto al foglio n. 78, p.lla n. 1814, sub n. 5, del Comune di San Severo;
- 02.02 Estratto di mappa del foglio n.78, p.lla n. 1814 del Comune di San Severo;
- 02.03 Planimetria dell'immobile distinto in catasto al foglio n. 78 p.lla 1814 sub. n. 5, del Comune di San Severo;
- 02.04 Dimostrazione grafica dei subalterni dell'immobile distinto in catasto al foglio n. 78 p.lla 1814, del Comune di San Severo;
- 02.05 Elaborato planimetrico foglio n. 78 p.lla 1814, del Comune di San Severo;

- 03.01 Copia atto di Compravendita n.35.962 del repertorio e n.9.609 della raccolta a rogito del Notaio [redacted] del 10/05/1999;

- 04.01 Copia concessione edilizia n.22/90 del Comune di S. Severo;
- 04.02 Copia Progetto denominato "Tavola Unica" di cui alla C.E. 22/90 a firma del Tecnico geom. [redacted];
- 04.03 Copia "Verbale di Visita e Prove di carico" a firma dell'Ing. [redacted];
- 04.04 Copia "Autorizzazione di abitabilità" firmata dal commissario prefettizio dott. [redacted];
- 04.05 Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, ivi compresi gli elaborati grafici;

- 05.01 Schizzo planimetrico qualitativo, scala 1:100, piano secondo, immobile sito in San Severo alla Via Andria n. 189;
- 05.02 Schizzo planimetrico qualitativo, scala 1:100, piano sottotetto, immobile sito in San Severo alla Via Andria n. 189;



- 06.01 Fascicolo fotografico composto da n. 130 fotografie degli immobili oggetto di accertamento;
- 07.01 Copia pratica di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia n.197 - registro di protocollo del Comune di San Severo del 09/10/1989 Copia delibera Comune San Severo n.345 del 07.06.89 - n. 25 documenti distinti dal n. 07.01 sub 1 fino al n. 07.01 sub 25 ;
- 08.01 Copia istanza indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo datata 04.12.2006;
- 08.02 Copia fax indirizzato al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo datata 19.01.2007;
- 08.03 Copia raccomandata indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo datata 07.05.2007;
- 08.04 Copia raccomandata indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo datata 05.07.2007;
- 08.05 Copia raccomandata indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo datata 02.10.2007;
- 08.06 Pec indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo del 02.02.2015;
- 08.07 Pec indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo del 24.02.2015;
- 08.08 Pec indirizzata al Dirigente U.T.C. del Comune di San Severo del 19.05.2015;
- 08.09 Nota arch. [redacted] del 23.09.2015;
- 08.10 Nota arch. [redacted] del 10.12.2015;
- 08.11 Nota arch. [redacted] del 30.05.2016;
- 08.12 Nota arch. [redacted] del 08.12.2016;
- 08.13 Nota arch. [redacted] del 28.10.2016;
- 08.14 Nota arch. [redacted] del 22.03.2017;
- 08.15 Ordinanza n.50 del 22.03.2017;
- 08.16 Nota ing. [redacted] del 11.12.2017;
- 08.17 Nota arch. [redacted] del 04.10.2017 prot. n. 12702 alias prot. n. 24165 del 29.11.2017
- 08.18 Nota ing. [redacted] del 13.03.2018.

