

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Risposta al quesito dell'avv. nel procedimento d'esecuzione
immobiliare n. 222/2020 promosso da:**

“ ”

Contro

Verbale di udienza del 20.01.2025:

All'udienza, l'Avv. chiede: "All'odierna udienza è presente l'avv.

il quale chiede che l'esperto Arch. Pignatelli sia richiamata a riferire sulla relazione di stima, nonché a riferire circa il frazionamento della particella 795 in Catasto Comune di Ginosa, peraltro chiesto dall'Arch. Pignatelli"

Risposta dell'esperto estimatore

L'attuale sub.19 (ex sub.14), come da indicazioni catastali comprenderebbe il Piano Terra e il Piano Primo dell'u.i. con ingresso da Vico Murat n.3.

Attualmente dichiarato, a livello catastale, un immobile collabente in categoria F/2 a mezzo di variazione della destinazione del 06/07/2019 pratica n.TA0045592 in atti dal 08/07/2019 da abitazione a u.i.u. collabente.

A seguito di tale operazione la planimetria risulta assente poiché U.I.U. in categoria F/2, quindi rappresentata graficamente solo nell'elaborato planimetrico (ricevuta mancata registrazione istanza prot. NSD: ENTRATE.AGEDP-TA.REGISTRO UFFICIALE.42651. 02/04/2024 – codice di riscontro 4771).

L'unica planimetria presente nello storico è quella con data di presentazione 23/06/1993, ove viene indicato al P.T. un locale di sgombero mentre la P.1° un abitazione che, naturalmente, nel suo complesso corrisponde al precedente sub.14, successivamente soppresso per la creazione del sub.19, quale F/2.

Detto sub.14 derivava a sua volta da un operazione catastale di fusione, datata 23/06/1993 che ha interessato i preesistenti sub. 2 – 12 – 13 (di cui non si ha traccia).

Dall'osservazione però della planimetria catastale del sub.14, depositata nel 23/06/1993, si può notare che al P.T. risulta assente l'attuale locale ingresso/disimpegno da cui oggi si accede dal Vico Murat n.3, ed inoltre risulta

Firmato Da: PIGNATELLI ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694b1dc02c60213c943b16d1bb4ebf3

accorpato, sempre al P.T., una stanza del "presunto" sub.8, accessibile già da allora come anche all'attualità, dal "pozzo luce (atrio scoperto in planimetria).

Dell'u.i. identificata catastalmente con il sub.8, invece sappiamo ben poco. Risulta essere inserita negli elaborati planimetrici, censita nell'impianto meccanografico sin dal 1987 ma nulla è presente a livello planimetrico o a livello di informazioni specifiche.

Dai titoli urbanistico-edilizi, reperiti presso l'archivio comunale, è possibile ricostruire un iter autorizzativo alquanto complesso e ingarbugliato:

1. **Autorizzazione Edilizia n.133/2000 del 24/10/2000 - Pratica Edilizia n.202/2000 n.22262:** lavori di manutenzione straordinaria e variazione di destinazione d'uso ad un fabbricato per civile abitazione da adibire a sartoria con annesso locale esposizione sito nel Comune di Ginosa vico Gioacchino Murat-c.so Vittorio Emanuele - fg.144, p.lla 795 – sub 14 e sub 8;
2. **Dichiarazione Inizio Attività prot. n.683 del 04/02/2003:** manutenzione straordinaria ad un immobile adibito a sartoria per abiti da sposa e da cerimonia con annessa abitazione. Rif.: Autorizzazione Edilizia n.133/200 – Variante 98/2001 - fg.144, p.lla 795 – sub 14 e sub 8.
3. **Dichiarazione Inizio Attività prot. n.6444 del 17/02/2006:** accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per difformità rispetto alla D.I.A. prot. n.683 del 04/02/2003 - fg.144, p.lla 795 – sub 14 e sub 8.

Tutte le su indicate pratiche edilizie trattano di interventi, anche di cambio d'uso, per le uu.ii. al sub.14 e al sub.8. In tutti i relativi elaborati grafici e relazioni illustrative correlate alle rispettive pratiche edilizie venivano rappresentate operazioni di fusione e/o frazionamento dei diversi immobili con altrettante operazioni di cambio d'uso della destinazione oltre alle modifiche distributive interne e dei prospetti, finanche ad interventi del tipo strutturale.

Sulla totalità degli interventi richiesti con le diverse pratiche, infine autorizzati dall'ente comunale, la committenza ne ha però eseguiti solo alcuni in maniera parziale ed, è dimostrato, anche in modo difforme da quanto autorizzato.

Nell'iter si evince, infine, che il sub 8 sarebbe da destinare a civile abitazione mentre il sub 14 sarebbe da destinare a sartoria.

L'ultimo titolo autorizzato, D.I.A. prot. n.6444 del 17/02/2006, eseguita in sanatoria ai sensi degli art.36 e 37 del DPR 380/01 (accertamento di conformità), sanerebbe alcuni abusi eseguiti imponendo comunque alcune condizioni che, a quanto verificato, però sembrerebbero state solo parzialmente rispettate. Dall'elaborato grafico allegato alla pratica si evidenzia che l'ultima condizione richiesta e autorizzata vedrebbe il sub.14 e il sub. 8 comunicanti a mezzo di porta posta nel pozzo luce, mentre il locale deposito su vico Murat sarebbe distaccato dal resto degli immobili ed accessibile esclusivamente dall'ingresso sulla stessa via. Si nota inoltre che al piano primo la destinazione degli ambienti hanno riacquisito una indicazione generica della loro destinazione, mentre il sub.8 è rappresentato come abitazione.

Successivamente a questa prima fase procedurale, si può affermare che ne è stata avviata una seconda, iniziata attraverso la presentazione e il rilascio del primo titolo autorizzativo riguardante esclusivamente il sub.14 per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ad eseguirsi sull'immobile in vico Murat n.3.

1. Pratica Edilizia n .37/2008 – P. di C. n.12 – prot. n.21774 del 11/06/2009

Per tale pratica l'iter burocratico autorizzativo e di conseguenza esecutivo si è prolungato fino alla data di inizio lavori, il 16/05/2011. Tale lungaggine fu dovuta sia alle condizioni esecutive degli interventi imposte dall'ente comunale che a causa della Convenzione Tipo per i privati - Bando "A" per il PIRP.

Con questa pratica edilizia si richiedevano interventi mirati ad un consolidamento strutturale con opere mirate in c.a. oltre che ad una diversa redistribuzione degli spazi interni per i locali al primo piano, considerati quali locali residenziali e non commerciali. Erano previste inoltre delle opere di ripristino sulle facciate prospettiche ed anche la realizzazione di un locale W.C. nel locale al piano terra prospiciente via Murat civico 3, risultante ancora separato da tutto il resto.

Nessun accenno, ne nei grafici e neanche nelle relazioni in merito a cambi d'uso di destinazione.

In alcun modo nella pratica si evince un collegamento con l'adiacente sub. 8.

Da quanto emerso, infine, dai sopralluoghi esperiti e dall'analisi della documentazione

reperita, anche in questo caso gli interventi così come previsti dal titolo autorizzativo non sono mai stati completati.

**2. Pratica Edilizia n.112/2013 – P. di C. n.117 – prot. n.13178 del 12/11/2013
(variante al P.di C. n.12 del 11/06/2009)**

Alla pratica precedentemente descritta è seguita altra pratica quale variante, il P. di C. n.117 – prot. n.13178 del 12/11/2013 – P.E. n.112/2013.

Anche per questa ennesima pratica l'iter ha seguito lo stesso andazzo con lungagini e proroghe, di cui l'ultima concessa a condizione che i lavori finissero entro il 04/06/2019. Infine con comunicazione del Comune di Ginosa, prot. n. 14657 del 05/06/2019, lo stesso ente certificava l'inagibilità limitatamente al piano primo con l'obbligo di messa in sicurezza dell'intero immobile e l'assoluto divieto del suo utilizzo fino alla conclusione dei lavori per i quali dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire.

Anche in questo caso l'immobile oggetto di intervento ha interessato esclusivamente il sub.14.

Nelle proposte di variante vi erano:

- la variazione del W.C. del locale deposito al P.T. con accesso da Vico Murat n.3, l'apertura di una piccola finestra a suo servizio, la creazione di un'apertura di collegamento tra lo stesso deposito e il vano scala del sub.14 e la modifica dell'ingresso su strada;
- la copertura del pozzo luce (non accettata come condizione del titolo rilasciato);
- variazioni della zona soppalcata al piano primo;
- ridimensionamento della finestra del bagno;
- sistemazione degli elementi decorativi prospettici (modificata come da condizione del titolo rilasciato);
- ampliamento delle scale sulle superfici terrazzate.

Anche in questo caso non veniva fatto alcun accenno in merito a cambi d'uso di destinazione e neanche si evidenzia un collegamento con l'adiacente sub. 8.

Come per le precedenti pratiche, è emerso anche in questo caso, che gli interventi così come previsti dal titolo autorizzativo non sono mai stati completati.

In ultimo, nel 2021, è stata depositata e accettata come pratica conforme dall'ente comunale una C.I.L.A. pratica n. – 14122021-1800, inerente Lavori

di risanamento e restauro conservativo delle facciate, interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi, di cui al Bonus Facciate 90%.

Per tale pratica si fa esplicito riferimento a quanto riportato nel P. di C. n.117 del 12/11/2013 – Prat. Ed. n.112/2013 dichiarando la conformità delle opere, inoltre alla data di presentazione della CILA il cespite risultava già accatastato come F/2, passato quindi da sub. 14 a sub 19.

Anche in quest'ultimo caso, la data dichiarata di inizio lavori era il 14/12/2021, ma da quanto risultato a seguito dei sopralluoghi non tutti gli interventi sono stati portati a termine come indicati nella pratica.

Conclusioni

Visto il faraginoso iter autorizzativo affrontato, comparati i rilievi con gli stati autorizzati, si potrebbe ipotizzare di attestare che la regolarità urbanistico - edilizia, allo stato dei luoghi, possa essere riconducibile al titolo rilasciato con P. di C. n.117 del 12/11/2013 – Prat. Ed. n.112/2013, almeno per il sub. 19 (ex 14) e solo per quelle opere effettivamente compiute (la parte collabente non è stata rilevata poiché inaccessibile). Comunque, a seguito della relativa dichiarazione che ha portato l'U.I. quale collabente, accatastata quindi come F/2, si potrà nel futuro procedere all'ultimazione dei lavori e/o ad un eventuale modifica o relativa sanatoria solo ed esclusivamente previa richiesta di nuovo Permesso di Costruire, rispettando le condizioni ivi imposte.

Per tale motivo, fino a quando non si interverrà a mezzo di nuovo titolo autorizzativo, anche in catasto la condizione dovrà e potrà rimanere invariata, classificando l'immobile, per la sua interezza, come F/2. Solo in seguito si renderà necessario procedere con un nuovo accatastamento.

Causa mancanza di riscontro della documentazione di riferimento rimarrebbe da verificare se per le opere in c.a. che, all'atto de sopralluogo è parso fossero state quantomeno parzialmente eseguite, sia stato redatto e depositato quanto previsto da normativa e che il tutto, inoltre, corrisponda a quanto concesso e autorizzato.

Per quanto invece concerne il sub.8, si può addurre che quale ultimo titolo autorizzativo ci si deve ricondurre alla D.I.A. prot. n.6444 del 17/02/2006.

In essa l'u.i. riacquisisce la destinazione a residenziale e vengono concesse e sanate ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01 eventuali difformità.

Dal raffronto tra rilevato e stato autorizzato, infine, non si evincono evidenti difformità per cui si può ritenere l'immobile regolare a livello urbanistico ed edilizio.

Da quanto rinvenuto durante i sopralluoghi esperiti però si può dedurre che non siano state recepite e rispettate tutte le condizioni imposte dall'ente comunale nel titolo autorizzativo. Si nota infatti che per esempio le finiture esterne, nonché il materiale ivi utilizzato, non sono state rimosse o modificate come da prescrizioni indicate. Per tale motivo, nel rispetto del titolo autorizzativo, si reputa necessario intervenire riportando lo stato dei luoghi a quanto richiesto dalle condizioni dettate.

L'apertura di collegamento con l'attuale sub.19, presso la zona del pozzo luce, invece viene indicata e quindi concessa con il titolo sopra indicato. Mantenendo tale conformazione si reputa che non si conformi comunque una fusione.

Nel merito sarebbe necessario depositare e registrare una nuova planimetria catastale poiché non reperibile anche a seguito di ricerche presso l'archivio storico catastale.

IN CONCLUSIONE

L'operazione di fusione e frazionamento è stata un'operazione obbligata e necessaria per riportare la condizione catastale del sub.8 a quella di riferimento indicata nell'ultimo titolo autorizzativo, la D.I.A. prot. n.6444 del 17/02/2006.

A mezzo di tali operazioni si è potuto ricostruire e aggiornare una situazione urbanistico-catastale completamente ingarbugliata, riportandola ad uno stato di conformità e legalità, necessario per creare il lotto per la vendita.

Taranto, 04/07/2025

Il CTU
arch. Ilaria Pignatelli

