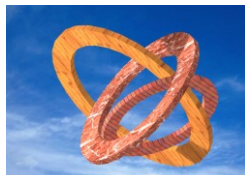


# Tribunale Ordinario di Foggia

## Ufficio Cancelleria – Esecuzioni Immobiliari

### Proc. esec. n. 385/2016 Reg. G. Es.

Giusto decreto del 12 dicembre 2018 del Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Stefania Rignanese



**STUDIO TECNICO**  
**DOTT. ING. MICHELANGELO DE MEO**  
*INGEGNERE CIVILE EDILE*  
**VIA CARSO N. 26 MANFREDONIA (FG)**

71043 P.I. 03323120711 C.F. DME MHL 70C29 E885B  
Cell. 3337328246 Tel-Fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia n° 2.287

**Consulenza tecnica d'ufficio relativa alla espropriazione immobiliare  
n. 385/2016 Reg. G. Es., promossa dalla AR.MA.GI. S.R.L. contro il sig.**



## Integrazione alla Relazione Tecnica - Fotografica

**Il Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Stefania RIGNANESE**

**Creditrice procedente:** AR.MA.GI. s.r.l. (Avv.ti Severino Triglione Enrico Colombaioni).

**Debitore executato:** [REDACTED]

**Creditori iscritti e non intervenuti:** FIMAT s.p.a. (Avv. Laura Testa); RESTRUCTA s.r.l. (avv. Gaetano Distaso); AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Minonne Michele).

**Il C.T.U.: Dott. Ing. Michelangelo DE MEO**  
**Manfredonia Data 25/06/2019**

**Udienza 22/10/2019**



## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill. mo Sig. G.E. Dott. sa Stefania Rignanese del Tribunale Ordinario di Foggia  
Ufficio Cancelleria - Esecuzioni Immobiliari

### 1. Premessa

Mi venne comunicato tramite pec il 13/12/2018 dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia, la citazione da parte dell'Ill. mo **Giudice Dott.sa Stefania RIGNANESE**, che con giusto decreto depositato in cancelleria il 13 dicembre 2018, nominava me sottoscritto **Dott.Ing. Michelangelo DE MEO**, nato a Manfredonia il 29/03/1970, residente a Manfredonia (FG) in via Mezzanelle n. 6, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla via Carso n. 26 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n. 2287, C.F. DME MHL 70C29 E885B, P. Iva 03323120711, email: ingmichelangelodemeo@libero.it, PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu, tel.-fax 0884 536875, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Espropriazione Immobiliare n. 385/2016 Reg. G. Es., promossa dalla AR.MA.GI. s.r.l. (creditrice procedente)**, con sede in Vicopisano in frazione S. Giovanni alla Vena (PI), in via Provinciale Vicarese n. 298, CAP 56016, C.F. 01161790504, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra Pieri Simonetta, nata a Pisa il 04/02/1956 (C.F. PRA SNT 56B44 G702A), **rappresentata e difesa** unitamente e disgiuntamente **dagli avv.ti Enrico Colombaioni** del Foro di Pisa, C.F. CLM NRC 54P26 B647B e **Severino Triglione**, TRG SRN 70E20 C838X, rispettivamente con studio legale in Pontedera (PI) in via Palestro n.31, C.A.P. 56025, PEC: enrico.colombaioni@pecordineavvocatipisa.it, tel-fax 0587/52050 e studio legale in Margherita di Savoia (BT) in via Giudice Regio n. 7, C.A.P. 76016, tel-fax 0883/651562, PEC: avv.triglione@pec.it, **nei confronti del sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] (BT) il [REDACTED] alla via Barletta n. 12, piano 2, interno 4, C.A.P. 76016, C.F. [REDACTED] L, vedovo (*debitore esecutato*), con i seguenti **creditori iscritti e non intervenuti:**

- **FIMAT. S.p.A.** rappresentata e difesa dall'avv. Laura Testa;
- **RESTRUCTA s.r.l.** rappresentato e difeso dall'avv. Gaetano Distaso;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE;**

invitandomi a comparire all'udienza del 26 marzo 2019 alle ore 12:00 per il giuramento di rito e il conferimento dei quesiti.

In data **19/06/2019** feci richiesta di proroga fino al **31/07/2019** a causa di "*anomalie*" riscontrate nei titoli edilizi e nell'abitabilità rilasciata, con presunte difformità planimetriche e prospettiche del fabbricato contenete le unità immobiliari oggetto di studio.

Per tal motivo era necessario acquisire ulteriore documentazione tecnica e si attendeva una risposta ufficiale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia, di cui si dirà meglio in seguito. Non è stato possibile esprimersi sulla regolarità urbanistica e sulla stima immobiliare in presenza di eventuali difformità. Il sig. Giudice **AUTORIZZO LA PROROGA** il **20/06/2019**.

In data 19-20/06/2019 vennero depositati **gli allegati e uno stralcio della relazione tecnica fotografica alla quale si rimanda e che qui si riporta integralmente.**



**3.10) 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;**

Dalla documentazione messa a disposizione dall' Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia e dalle ricerche d'archivio effettuate, si evince che:

- In data **30/04/1977** il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò la **Concessione di Edificare n. 20, prot.n. 5175/1976 del 30/4/1977, Pratica Edilizia n. 20 Anno 1977**, ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10, per ottenere la concessione di edificare una palazzina di n. 9 alloggi economico-popolari per i soci della Coop. Edilizia "Eureka", - piano di zona 167 - comparto n. 15 - in Margherita di Savoia, zona Erba dei Cavallari (*vedi All. 3 parte 4 pag. 3, 23-41*).

- In data **26/02/1979** il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò la **Concessione di Edificare n. 22, prot.n. 1886/1979 del 26/2/1979, Pratica Edilizia n. 4 Anno 1979**, ai sensi dell' art. 1 Legge 28/1/1977 n. 10, per ottenere la concessione di edificare una palazzina di n. 9 alloggi economico-popolari per i soci della Coop. Edilizia "Eureka", - piano di zona 167 - comparto n. 15 - in Margherita di Savoia, zona Erba dei Cavallari (*vedi All. 3 parte 4 pag. 44-45, 48-62*).

- In data **30/06/1983 prot. n. 6159/1983 del 30/06/1983** il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò il **permesso di abitabilità e uso sul permesso di costruzione n. 20 del 30/04/1977**, da cui risulta che la nuova costruzione del fabbricato urbano in P.Z. di 167 è **composto di n. 4 piani, n. 9 appartamenti**, n. 54 vani utili e n. 27 vani accessori e **n. 9 box a piano terra \*** ed è **stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato ...**

**\* Si dichiarano usabili i n. 9 box a piano terra della palazzina sociale.** (*vedi All. 3 parte 4 pag. 87-89*).

In data **18/05/2016 prot. 8.230** è stata presentata una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** sull'unità immobiliare ubicata in via Barletta n. 12 al piano terra **con cambio destinazione d'uso senza opere da box auto ad abitazione** (*vedi All. 3 parte pag. 1-67*).



***11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore ( le cui competenze saranno liquidate dal G.E., ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione 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 necessaria;***

Le unità immobiliari oggetto di causa sono sprovviste della certificazione energetica, pertanto sarà necessario redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) alla quale si rimanda.

Essi saranno trasmessi non allegando i libretti dell'impianto alla Regione Puglia, ai sensi delle Linee Guida (D.M. 26.06.2009), allegato A, punto 8 (*vedi All. 8*), perché il proprietario non ha consegnato e neanche inviato il libretto della caldaia del appartamento ubicato al secondo piano, invece al piano terra non è presente nessuna caldaia. Pertanto i certificati avranno scadenza un anno.

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

***a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;***

Vedi punto successivo.

***b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;***

Come già descritto in precedenza al quale si rimanda, le due unità immobiliari oggetto di causa risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 16, particella 15 e 22.

Esse risultano, per la destinazione ritrovata al momento del sopralluogo, regolarmente accatastate.

L'unità immobiliare ubicata in via Barletta n. 12, al secondo piano, interno 4, presenta una sola porta di ingresso centrale nel muro divisorio tra il disimpegno e la cucina, mentre invece nella planimetria catastale sono presenti due porte laterali.

**La scritta presente sulla planimetria catastale H=3,00 è errata, l'altezza reale è 2,84 (*vedi All. 6 pag. 2 e All. 2 pag. 4 ,5*).**

***c) accertare se siano stati costruiti prima del 1-09-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;***



**Richieste e chiarimenti all'Ufficio Tecnico** In data **05/06/2019 prot. n. 9.982** (vedi All. 3 parte 2 pag. 1-11) e successiva integrazione dell' **08/06/2019** prot. n. 10.219 del 10/06/2019 (vedi All. 3 parte 2 pag. 12-23) feci richiesta via pec di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Margherita di Savoia, chiedendo la seguente documentazione alla quale si rimanda la lettura integrale:

- Regolamento edilizio e norme di attuazione all'epoca della costruzione e in vigore;
- Stralcio del P.R.G. in scala 1: 5000, 2000, 500 della zona all'epoca della costruzione e in vigore;
- Fascicolo completo della Concessione Edilizia intestata alla Cooperativa edilizia Eureka e successive eventuali varianti o sanatorie degli immobili sopraccitati;
- Convenzioni sopra citate;
- Eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate al sig. P. [REDACTED] dopo il 27/12/2004;

Si chiedeva tra l'altro, **di esplicitare con urgenza, per iscritto e in modo eloquente** la regolarità alla disciplina urbanistica ed edilizia dei beni sopraccitati, l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità delle due unità immobiliari **destinate ad abitazione**, l'esistenza o meno del Permesso di Costruire o di concessione edilizia in sanatoria, la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni e concessioni amministrative ordinarie e/o in sanatoria e ove sussistano violazioni urbanistiche non sanate, se per le stesse sia possibile, in relazione alle loro caratteristiche conseguire il permesso in sanatoria con gli eventuali oneri di qualsiasi genere occorrenti per regolarizzarle.

In data 13/06/2019 l'Ufficio Tecnico mi consentì di fotografare i fascicoli allegati alla presente relazione tecnica ed effettuai una ricerca archivistica senza ritrovare ulteriore documentazione inerente le unità oggetto di causa (vedi All. 3 parte 3 - *Convenzioni, delibere comunali e verbali dei soci*, pag. 1-76; All. 3 parte 4 - *Concessioni edilizie e abitabilità*, pag. 1-95; All. 3 parte 5 - *S.C.I.A. n. 8.230 del 18/5/2016 del box*, pag. 1-67).

Dalla documentazione messa a disposizione dall' Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia e dalle ricerche d'archivio effettuate, si evince che:

Premesso che il P.R.G. del Comune di Margherita di Savoia è stato adottato con delibera n. 107 del 4/09/1971 e successivamente approvato con D.P.R. n. 1 del 4/01/1974 e pubblicato sulla G.U. n. 57 del marzo 1974.

Che il P.E.E.P. venne adottato ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e successivamente approvato con D.P.R. n. 4318 del 6/9/1975 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 51 del 13/12/1975.

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 31/05/1976 venivano determinati i criteri informativi della normativa introdotta dall'art. 35 della Legge n. 865/1971, per la concessione in diritto di superficie e la cessione delle aree comprese nei piani di zona da destinare all'edilizia economica e popolare, alla quale si rimanda la lettura (vedi all. 3 parte 3 pag. 3-7).



Che con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 31/05/1976 venivano determinati i criteri di massima per l'imposizione degli oneri di urbanizzazione secondaria (*vedi all. 3 parte 3 pag. 8-11*).

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 31/05/1976 venne assegnata in diritto di proprietà un' area compresa nel piano di zona "167" alla Cooperativa "Eureka".

L'area compresa nel comparto n. 15 del P.Z., dell'estensione di mq 1147, contraddistinta in catasto urbano di Margherita di Savoia al foglio di mappa 16, particella n. 66 e di consentire di realizzare su detta superficie un volume edificabile di mc. 5.556 conforme all'indice fondiario di tutta la maglia in cui è compresa l'area assegnata, e di stipulare la convenzione relativa (*vedi all. 3 parte 3 pag. 12-18*).

✓ **Richiesta del titolo autorizzativo.**

Il **3 giugno 1976 prot.n. 5175, pratica edilizia n. 20 anno 1977, la Coop. Eureka** rappresentata dal presidente Amoroso Carmine nato a Margherita di Savoia il 12-3-1934, attualmente residente in Via Barletta n. 12, presenta **la domanda per ottenere il Permesso di esecuzione lavori edili** al sig. Sindaco del Comune di Margherita di Savoia, per l'approvazione ai sensi di legge e del vigente Regolamento comunale edilizio, **del progetto di costruzione di alloggi economici e popolari** per i soci della Cooperativa "Eureka" in località Erba dei Cavallari, foglio 16 mappale n. 66 in Zona P.R.G. "167", con progettista delle opere, calcolatore del C.A. e direttore dei lavori l'ing. Francesco Tammeo residente in Trinitapoli via Garibaldi n. 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 270, allegando 3 tavole, **per una consistenza di 9 abitazioni**, con un area coperta di mq 446, volume lordo 5.556, spazio riservato al parcheggio 342 mq, superficie del lotto 1.147, con un sistema di costruzione con pilastri e travi in c.a. **con 9 box ubicati al piano terra, munito di ascensore**. L'altezza interna del piano terra era di 2,70 m mentre gli altri piani erano da 3,20 m (*vedi all. 3 parte 4 pag. 4-8*).

In data **23/02/1977 prot.n. 2124** il Sindaco di Margherita di Savoia chiede un parere all' Ufficio Urbanistico della Regione Puglia e premettendo che:

- alcune Cooperative avevano presentato progetti, che prevedevano la realizzazione di box al piano terra dalle dimensioni ammesse dalle norme sul finanziamento;
- che l'altezza di tali box era di mt 2,50;
- che, consentendo tali realizzazioni, non venivano superati gli indici volumetrici;
- che la realizzazione di tali box era indispensabile per il ricovero degli attrezzi di lavoro dei soci operai della Cooperativa;
- che era impossibile realizzare tali box nel sottosuolo, date le caratteristiche idrogeologiche dei terreni interessati e gli elevati costi economici che tali soluzioni avrebbero richiesto;

**per tanto chiedeva se era possibile concedere alle Cooperative edilizie la edificazione a piano terra di box nella misura ammessa dalle norme sui finanziamenti dell'edilizia economica e popolare**



**L'Ufficio Urbanistico della Regione Puglia rispose in data 5/03/1977 n. 2210 che (considerate le caratteristiche ed i fini degli insediamenti in parola) gli interventi modificativi richiesti erano ammissibili (vedi all. 3 parte 4 pag. 9-10).**

Il 17/3/1977 l'Ufficiale Sanitario dà parere favorevole.

L'Ufficio Tecnico del comune di Margherita di Savoia esprime il seguente parere motivato:

*" Con D.C. n. 84 del 31/05/1976, è stata assegnata un'area di mq 1147, con un volume di mc 5.556. Il volume di progetto risulta di mc 5.556. **Il piano terra dovrà mantenere lo spazio a porticato, così come indicato nel piano di zona. li 17/3/1977.***

**Si esprime parere negativo per gli effetti del 1° Piano, ai sensi dell'art. 26 del R.E.** Geom. Scipione Lopez (vedi all. 3 parte 4 pag. 7).

**La Commissione Edilizia del Comune di Margherita di Savoia nella seduta del 17/03/1977 verbale n. 432 scrive:**

*"I sottoscritti dr. Antonio Ricco, ing. Nicola Marinaro, dr. Antonio Di Lecce, dr. Giuseppe Angelini esprimono parere favorevole per il progetto esaminato, ivi compreso la destinazione del piano terra a box, ritenendo generalizzabile il parere espresso dall'Ufficio Urbanistico Regionale con nota n. 2210 del 5/3/1977, dal momento che la cubatura globale dello stabile rientra nei limiti consentiti, e l'intervento è assimilabile per le caratteristiche e i fini dell'insediamento."*

Il geom. Scipione Lopez confermava il parere espresso in sede preventiva. li 17/3/1977 (vedi all. 3 parte 4 pag. 8, 11-22).

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 18/03/1977 alla Cooperativa Edilizia "EUREKA" l'assegnazione dell'area sita in P.Z. di "167" di cui alla delibera n.84 del 31/5/1976, esecutiva nelle forme di legge, venne convertita da diritto di proprietà a diritto di superficie (vedi all. 3 parte 3 pag. 19-21).

Che con Verbale dell'assemblea dei soci n. 10 della Cooperativa "Eureka" del 11/04/1977, deliberavano la cessione gratuita al Comune di Margherita di Savoia di un appezzamento di terreno edificabile sito in zona Erba dei Cavallari e contraddistinto in catasto al foglio di mappa 16, particelle 256, 255, 254 dell'estensione complessiva di mq 1471 (256), i 9/42 di mq 1112 (255), i 9/42 di mq 1124 (254) e di subordinare detta cessione all'impegno del Sindaco di riconcedere un appezzamento di terreno alla stessa contrada, necessario alla costruzione degli alloggi sociali, in diritto di superficie senza alcun corrispettivo. (vedi all. 3 parte 3 pag. 22-25).

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 116 del 18/04/1977 venne variato il programma pluriennale di attuazione del P.Z., art. 38 della Legge 865/1971 sostituito dall'articolo unico della Legge 247/1974.

Il consiglio comunale confermò la delibera n. 62 del 18/3/1977 con le quali vennero accettate le domande di trasformazione di assegnazione delle aree da diritto di proprietà in diritto di superficie da parte della Cooperativa Eureka (vedi all. 3 parte 3 pag. 26-28).



✓ **Rilascio del primo titolo autorizzativo**

*In data 30/04/1977 il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilascia la Concessione di Edificare n. 20, prot.n. 5175/1976 del 30/4/1977, Pratica Edilizia n. 20 Anno 1977, ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10, vista la domanda in data 3/06/1976 inoltrata dal presidente della Cooperativa Edilizia Eureka il sig. Amoroso Carmine, nato a Margherita di Savoia il 12/3/1934, per ottenere la concessione di edificare una palazzina di n. 9 alloggi economico-popolari per i soci della Coop. Edilizia " Eureka", - piano di zona 167 - comparto n. 15 - in Margherita di Savoia, zona Erba dei Cavallari;*

*- vista la convenzione urbanistica stipulata con atto notar Rizzo il 26/4/1977 n. 123995 di rep., n. della racc.;*

*- vistata dalla Sezione provinciale decentrata di controllo di Foggia nella seduta del 29/4/1977 n. 15874 di protocollo; in corso di registrazione; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 29/4/1977 al n. 5958 R.G.*

*- Visti i disegni allegati alla domanda stessa;*

*- Visto il parere del Tecnico Comunale in data 17/3/1977;*

*- Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 17/3/1977;*

*- Visto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nel caso di concessione gratuita, ai sensi dell'art. 18, capoverso 1° comma 2° legge 10/1977;*

*- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 17/3/1977 Verbale n. 432; ecc*

**La concessione di edificare prescriveva delle condizioni speciali da rispettare:**

*1) A mente dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, il costruttore è tenuto a denunciare le opere in c.a. all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, prima dell'inizio dei lavori.*

*2) A mente dell'art. 9 paragrafo C) del regolamento edilizio vigente è fatto obbligo di comunicare il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere concesse, che dovrà apporre la propria firma sui disegni di progetto e sulla istanza.*

*3) Per gli aggetti del 1° piano, il Concessionario deve rispettare le prescrizioni dell'art. 26 del regolamento edilizio vigente.*

*4) Prima dell'inizio dei lavori il Concessionario richiederà il tracciamento e le quote della costruzione ai sensi dell'art. 19 del regolamento edilizio vigente.*

*5) I lavori dovranno avere inizio entro un anno a datare rilascio Concessione, e dovranno essere ultimati entro tre anni a datare dall'inizio dei lavori.*

**6) Il piano terra dovrà essere a PILOTIS, quindi i box previsti in progetto non sono assentiti.**

*7) " Licenza edilizia" leggasi ed intendasi " Concessione di edificare".*

**8) La inosservanza delle surriferite prescrizioni comporterà la decadenza della presente concessione di edificare.**

Alla presente concessione erano allegati 3 disegni tecnici.

La presente concessione di edificare fu pubblicata il 19/5/1977 all'albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 3/5/1977 al 18/5/1977, n. 405 di registro (vedi all. 3 parte 4 pag. 23-41).





In data **21/10/1978 prot. n. 17.282**, pervenuta al Comune di Margherita di Savoia il 31/10/1978 prot. n. 12.562, l'Assessore della Regione Puglia ai lavori pubblici dott. Nicola Quarta comunicava: *" Con riferimento alla domanda avanzata, vista la graduatoria approvata dalla Giunta Regionale e tenuto conto delle disponibilità dei fonti assegnati al Comune sede dell'intervento, si comunica che codesta Cooperativa viene ammessa alla concessione del contributo, di cui all'art. 9 della legge regionale 1/2/1977 n. 3 per le Cooperative a proprietà indivisa, sulla spesa occorrente alla realizzazione di un programma costruttivo di n. 9 alloggi ( lotto scale n. ) dell'ammontare complessivo di lire 225.000.000. Il mutuo occorrente, ammortizzabile nel termine di 20 anni, potrà essere concesso da uno degli istituti di Credito Fondiario ed Edilizio nonché dalla Casse di Risparmio, convenzionati con il Ministero del Tesoro ecc ecc "* (vedi all. 3 parte 3 pag. 42-43).

✓ **Seconda richiesta del titolo autorizzativo aggiornato**

In data 8/02/1979 prot.n. 1886, Pratica Edilizia n. 4/1979, Verbale n. 455 dell' 8/02/1979, Il Presidente della Cooperativa Edilizia a r.l. "Eureka" il sig. Amoroso Carmine presenta al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia, " ... a seguito di finanziamento ex Legge Regionale n.3 del 1/2/1977 - Piano 1979/77, ripresenta a Codesta Amministrazione per l'approvazione il progetto aggiornato secondo i parametri richiesti dalla stessa legge che prevedono superfici inferiori a quelle già assentite dalla suddetta Concessione Edilizia n. 20 del 30/4/1977."

Sulla stessa domanda sono presenti i vari pareri:

- " Il programma costruttivo della Cooperativa richiedente fu assentito con concessione ad edificare n. 20 del 30/4/1977 e prevedeva la realizzazione di n. 9 alloggi sociali per una volumetria complessiva di mc 5556. L'adeguamento oggetto della richiesta consiste in un semplice ridimensionamento in meno degli alloggi sociali in modo da ottenere i disposti legislativi regolanti i finanziamenti di Coop. Edilizie. Pertanto questo Ufficio esprime parere favorevole alla richiesta ad esclusione la realizzazione dei boxes, in quanto in contrasto con la normativa vigente del P.Z. lì 8/2/1979 ing. Napolitano "

- Si dà parere favorevole. lì 8/2/1979 dott. Di Lecce

- La Commissione Edilizia del Comune di Margherita di Savoia nella seduta del 8/2/1979 verbale n. 455 dice:

*"Si esprime parere favorevole in conformità del parere espresso dall'Ufficio Tecnico. Il P.T. sarà a PILOTIS. Lì 8/2/1979 Il segretario geom. Antonio Leone e il Presidente "* (vedi all. 3 parte 3 pag. 44-47).

✓ **Rilascio del secondo titolo autorizzativo**

In data 26/2/1979 , il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilascia la Concessione di Edificare n. 22, Pratica edilizia n. 4, Anno 1979, prot.n. 1886/1979 del 26/2/1979 ( art. 1 Legge 28/1/1977, n. 10), vista la domanda in data 8/2/1979 inoltrata dal sig. Amoroso Carmine nato a



Margherita di Savoia il 12/3/1934, Presidente della Coop. Edilizia "Eureka" **per ottenere la concessione di edificare una palazzina di n. 9 alloggi economico-popolari per i soci della Coop. Edilizia " Eureka"**, - piano di zona 167 - comparto n. 15 in Margherita di Savoia, Zona Erba dei Cavallari;

- Vista la concessione n.20 rilasciata in data 20/4/1977.
- Visti i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visto il parere del Tecnico Comunale in data 8/2/1979;
- Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 8/2/1979;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 8/2/1979 Verbale n. 455; ecc

**La concessione di edificare prescriveva delle condizioni speciali da rispettare:**

- 1) A mente dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n. 1086, il costruttore è tenuto a denunciare le opere in c.a. all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, prima dell'inizio dei lavori.
- 2) A mente dell'art. 9 paragrafo C) del regolamento edilizio vigente è fatto obbligo di comunicare il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere concesse, che dovrà apporre la propria firma sui disegni di progetto e sulla istanza.
- 3) Per gli aggetti del 1° piano, il Concessionario deve rispettare le prescrizioni dell'art. 26 del regolamento edilizio vigente.
- 4) Prima dell'inizio dei lavori il Concessionario richiederà il tracciamento e le quote della costruzione ai sensi dell'art. 19 del regolamento edilizio vigente.
- 5) I lavori dovranno avere inizio entro un anno a datare rilascio Concessione, e dovranno essere ultimati entro tre anni a datare dall'inizio dei lavori.
- 6) Il piano terra dovrà essere a PILOTIS, quindi i boxes previsti in progetto non sono assentiti.
- 7) " Licenza edilizia" leggasi ed intendasi " Concessione di edificare".
- 8) La inosservanza delle surriferite prescrizioni comporterà la decadenza della presente concessione di edificare.

Alla presente concessione erano allegati 3 disegni tecnici.

La presente concessione di edificare fu pubblicata il 13/3/1979 all'albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 26/2/1979 al 12/3/1979, n. 294 di registro (vedi all. 3 parte 4 pag. 48-62).

Il costruttore era il sig. Pestillo Ruggiero di Margherita di Savoia.

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 412 del 13/07/1979 venne rettificata la deliberazione di C.C. n. 62 del 19 marzo 1977, nel senso che l'area concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia s.r.l. Eureka è di mq 1.330 e non di 1.147 e venne stipulata la convenzione rettificata ( vedi all. 3 parte 3 pag. 29-31).



✓ **inizio dei lavori 3/08/1980**

Il Presidente della Coop. Edilizia Eureka, proprietario del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Margherita di Savoia in Erba dei Cavallari, di cui emessa licenza di costruzione n. 22 in data 26/2/1979, comunica all' Ufficio Tecnico Comunale, **di aver dato inizio alle opere di costruzione in data 3/08/1980, prot. n. 8420 del 10/06/1981** e il Tecnico Comunale **l'ingegnere Capo Ruggiero Napolitano rilascia in data 6/6/1981 l'Attestato di inizio lavori** dell'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 22 del 26/02/1979 **per la costruzione di n. 9 alloggi** intestata alla Cooperativa Edilizia a r.l. " Eureka" con sede in margherita di Savoia - Piazza Marconi n. 10. (vedi all. 3 parte 4 pag. 69-70).

✓ **denuncia al Genio Civile in data 6/4/1981 art. 30 della legge n. 64/1974**

Il **Coordinatore d'Ufficio del Genio Civile di Foggia** l'ing. Nicola Lorusso con prot.n. 8342/2 del 4/05/1981 **attesta che la Coop. Edilizia "Eureka" Piazza Marconi n. 10 presentò in data 6/04/1981 la denuncia ai sensi dell'art. 30 della legge 2/2/1974 n. 64** e dopo aver eseguito gli accertamenti con sopralluogo constatata che i lavori in corso di esecuzione hanno raggiunto la quota di copertura del piano ultimo progetto e sono in corso le strutture del piano, certifica che i lavori in corso da parte della ditta Coop. Edilizia "Eureka"

- *debbono arrestarsi alla quota di copertura del piano;*

- *possono proseguire fino alla quota di copertura del piano fuori terra;*

- *possono essere completati conformemente alla concessione edilizia comunale (vedi all. 3 parte 4 pag. 65-66).*

✓ **deposito al Genio Civile in data 13/10/1981 della Relazione a Struttura Ultimata**

In data **13/10/1981 il Direttore dei Lavori dott. ing. Francesco Tammeo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 270, **deposita presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia** ai sensi dell'art. 6 della Legge 5/11/1971 n. 1086 ed acquisita al n. 21.856 di protocollo, **la Relazione a Struttura Ultimata della costruzione**, in riferimento alla pratica n. 375 depositata presso lo stesso ufficio in data 26/5/1981 ed acquisita al n. 12.804 di protocollo.

Esso dichiara che le strutture in calcestruzzo cementizio armato sono state eseguite secondo il progetto **ed ultimate in data 30/08/1981** (vedi all. 3 parte 4 pag. 67-68).

✓ **deposito al Genio Civile in data 23/10/1981 dell' Atto unico di Collaudo**

In data **23/10/1981** l'ing. Gioacchino Manzulli, in qualità di collaudatore, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Foggia al n. 426, **deposita all'Ufficio del Genio Civile di Foggia** ai sensi dell'art. 7 della Legge 5/11/1971 n. 1086 ed acquisita al protocollo n. 22.547, **l'Atto Unico di Collaudo** composta di una relazione, verbale di visita e Certificato di Collaudo.



**Lo stesso afferma che il progetto consiste nella costruzione di nove alloggi sociali in una palazzina di 4 piani fuori terra, che la concessione edilizia è stata rilasciata dal Sindaco di Margherita di Savoia il 26/2/1979 n. 22 prot.n. 1886/79**, che il progetto con i relativi calcoli statici sono stati depositati presso il Genio Civile di Foggia il 26/5/1981 prat. n. 375 prot.n. 12804, che i giorni 5-6/10/1981 si è recato presso gli alloggi per civile abitazione in via Barletta a Margherita di S. per collaudare le strutture in c.a., erano presenti il direttore dei lavori ing. Francesco Tammeo, il Presidente della Cooperativa sig. Carmine Amoroso e il titolare dell'impresa sig. Ruggiero Pestillo (*vedi all. 3 parte 4 pag. 72-79*).

✓ **Ultimazione dei lavori in data 17/06/1982**

**Il Presidente della Coop. Edilizia Eureka**, proprietario del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Margherita di Savoia in in Via Barletta s.n., di cui emessa licenza di costruzione n. 22 in data 26/02/1979, **comunica all' Ufficio Tecnico Comunale, di avere ultimato i lavori in data 17/06/1982**, prot.n. 8186 del 17/06/1982 (*vedi all. 3 parte 4 pag. 80*).

✓ **domanda di permesso di abitabilità o d'uso in data 21/5/1983**

In data 21/05/1983 prot. n. 6159, **Il Presidente della Coop. Edilizia Eureka** sig. Carmine Amoroso **presenta la domanda di permesso di abitabilità o d'uso** al Comune di Margherita di Savoia avendo attenuto il permesso di concessione edilizia per la costruzione di n. 9 alloggi sociali nel piano di zona " 167" alla zona Erba dei Cavallari. (*vedi all. 3 parte 4 pag. 83-86*).

1) Relazione dell' Ufficio Tecnico. *"Il dirigente dell' Ufficio Tecnico l'ingegnere Ruggiero Napolitano dichiara che il giorno 24/06/1983 è stata effettuata la visita tecnica al fabbricato di proprietà della ditta Coop. Edilizia " Eureka" ubicato in via Barletta località Erba dei Cavallari ai fini dell'accertamento delle condizioni di abitabilità/uso.*

*Dalla visita è risultato:*

- 1) che lo stabile si trova in buone condizioni statiche in quanto non emergono lesioni di sorta;*
- 2) **che l'opera è stata realizzata conforme al progetto approvato in data 17-3-1977 con Verbale n. 432;***
- 3) che sono state adempiute le prescrizioni e le modalità esecutive fissate all'atto del rilascio della licenza;*
- 4) che è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 23/10/1981 il certificato di collaudo delle opere in c.a. a firma dell'ing. Gioacchino Manzulli."*

2) Relazione dell'Ufficiale sanitario. In data 29/06/1983 il dott. Antonio di Lecce dichiara di aver effettuato il sopralluogo con l'intervento del Vigile Sanitario Giuseppe Galeotta **rilasciando il parere favorevole per ottenere il nulla osta necessario per il permesso di abitabilità, per 9 appartamenti e 9 box.**



**Il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò il permesso di abitabilità e uso prot. n. 6159/1983 in data 30/06/1983 . (vedi all. 3 parte 4 pag. 83-86)**

✓ **Permesso di abitabilità e uso n. 6159 del 30/6/1983**

In data **30/06/1983 prot. n. 6159/1983 del 30/06/1983 il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia**, vista la domanda in data 21/5/1983 presentata dalla Cooperativa " Eureka" - Presidente pro tempore sig. Amoroso Carmine, **rilasciò il permesso di abitabilità e uso sul permesso di costruzione n. 20 del 30/4/1977;**

visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del Comune in data 29/6/1983 e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta **che la nuova costruzione del fabbricato urbano in P.Z. di 167 di proprietà del predetto richiedente, composto di n. 4 piani, n. 9 appartamenti, n. 54 vani utili e n. 27 vani accessori, e n. 9 box a piano terra \***, è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato e che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità; ecc

dichiara abitabile e usabile la costruzione di cui sopra ne autorizza a tal fine l'occupazione, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

**\* Si dichiarano usabili i n. 9 box a piano terra della palazzina sociale.**(vedi all. 3 parte 4 pag. 87)

✓ **accatastamento unità immobiliari in data 21/10/1983**

In data 1/07/1983 il geom. Vincenzo Pergola su incarico della ditta Società Cooperativa Edilizia a r.l. "Eureka" di Margherita di Savoia presenta all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia le planimetrie catastali dell'intero fabbricato situato nel Comune di Margherita di Savoia in Via Barletta s.n., costituite il 21/10/1983, tipo P, prot. 0734 l'appartamento e il box con prot.n. 725, entrambi in atti dal 30/6/1987 ( vedi all. 2 pag. 4, 6-8, 9-12,34,36,37).

Come già scritto sul box venne fatta successivamente una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione, ristrutturazione e variazione toponomastica presentata all' Agenzia del Territorio di Foggia in data 7/10/2019 al n. 61383.1/2016 prot.n. FG0186943 in atti dal 10/10/2016 ( vedi all. 2 pag.5,9-12).

✓ **Pagamento oneri di urbanizzazione e svincolo della polizza**

Con delibera di Consiglio Comunale n. 205 del 18/7/1982, esecutiva nelle forme di legge, venne deliberato di modificare e integrare l'art. 3 della convenzione n. 123.995 del 26/4/1977, riguardante il pagamento ridotto degli oneri di urbanizzazione.

Nel calcolo per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si legge **che la superficie utile ( piano box + alloggi ) è pari a 1.243,85 mq.**



Il sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 10/12/1983 prot.n. 14248 chiede al Presidente della Cooperativa Edilizia "Eureka" il pagamento di lire 1.288.361 prima di svincolare le polizze fideiussorie prestate a garanzia dei pagamenti e alla stipula della convenzione integrativa e modificativa della convenzione stipulata per notar Rizzo. **Oneri urbanistici regolarmente pagati.** In data 11/1/1984 il **sindaco** del Comune di Margherita di Savoia il prof. Salvatore Bufo **svincola la polizza n. 2040 del 21/4/1977, avendo la Cooperativa " Eureka" provveduto agli adempimenti** di cui alla convenzione urbanistica, stipulata per notar Rizzo Nicolò in data 26/4/1977 n. 123.995 di registro (*vedi all. 3 parte 4 pag. 90-95*).

Che con **delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 18/02/1987** la Delibera di C.C. n. 62 del 18/3/1977: "*Coop. edilizia EUREKA. Trasformazione di un'area sita in P.Z. 167 da diritto di proprietà a diritto di superficie.*" **venne convertita l' assegnazione da diritto di superficie a diritto di proprietà ed approvato lo schema di convenzione.**


Il terreno era pervenuto al Comune a titolo di proprietà con concessione gratuita da parte della cooperativa in questione, a cui il Comune ha contestualmente assegnato il diritto di superficie a titolo gratuito sul suolo edificabile, alla quale si rimanda la lettura integrale (*vedi all. 3 parte 3 pag. 32-38*).

✓ **Certificato sul fabbricato del 21/9/1987**

In data **21/09/1987** il **Sindaco avv. Bernardo Lodispoto** certifica:

"- *che la costruzione del fabbricato, composto da n. 9 alloggi e n. 9 box, della cooperativa edilizia " Eureka" corrente in Margherita di Savoia, fu assentita con licenza edilizia n. 20 del 30/04/1977;*  
- *che i lavori ebbero inizio il 3/08/1980 e ultimati il 17/06/1982;*  
- *che la costruzione è munita del permesso di abitabilità e d'uso rilasciato in data 30/06/1983 al n. 6159 di prot."* (*vedi all. 3 parte 4 pag. 89*).

✓ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 18/5/2016 prot.n. 8230 del box**

In data **18/05/2016 prot.n. 8230**, Titolo VI , Classe 3, il sig.  conferisce un incarico professionale al geom. Capurso Pasquale nato il 1/06/1967 a Margherita di Savoia (BT) con studio in via Bascule n.c. 3 a Margherita di Savoia, iscritto al Collegio dei Geometri della BAT al n. 188, tel. 3289737248, per presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Margherita di Savoia una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**, ai sensi dell' art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 19 della Legge 241/1990 e artt. 5 e 7 del D.P.R. n.160/2010, **per ristrutturazione edilizia (cambio destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante - art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001)**, foglio 16, particella 259 sub. 6 categoria C/6 e *che i lavori consistono in "cambio d'uso (senza opere) riguardante l'immobile ubicato al piano terra int. 4 in via Barletta n. 12 da box auto ad abitazione."*



Dichiarava che lo stato attuale dell'immobile risultava pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento) **senza riportare nessun titolo.**

**Il geom. Capurso Pasquale allega una relazione tecnica di asseverazione** del 5/5/2016 ( art. 23 del D.P.R. n.380/2001) dove dichiara che la tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere riguarda il cambio di destinazione d'uso senza opere, o trasformazioni d'uso "funzionali", con esclusione degli immobili compresi nelle zone omogenee A e tranne i casi in cui è necessario il permesso di costruire per apportare modifiche comportanti variazioni degli standards urbanistici (ex D.M. n. 1444/68) e che consistono in:


*Il progetto di cambio d'uso senza opere riguarda l'immobile ubicato al piano terra, int. 4, in via Barletta n. 12, da box auto ad abitazione. L'immobile è dotato di n. 2 ingressi autonomi dal cortile condominiale e si compone di due ambienti, una camera, della superficie di mq 14,62, un ambiente ingresso-cucina, della superficie di mq 14,58. Il w.c. della superficie di mq 4,00, è illuminato da una finestra avente luce netta di cm 50x80. La superficie complessiva dell'immobile al netto delle pareti interne è pari a mq 33,20.*

*Il cambio d'uso è senza opere in quanto al momento della sua edificazione furono realizzate le predisposizioni per gli impianti idrici e fognanti. L'immobile così come si presenta appare idoneo all'uso consentito, infatti gli impianti tecnologici risultano essere adeguati alle norme vigenti in materia. L'unica modifica rispetto al progetto originario è la parete divisoria tra la cucina e la camera realizzata in carton-gesso, così come il rivestimento alle pareti, come isolamento dall'umidità, realizzato in economia dal proprietario all'epoca della edificazione del fabbricato.*

*-che l'intervento non comporta l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti tecnologici.*

*- che l'intervento, in materia di risparmio energetico, non è soggetto al deposito del progetto e della relazione tecnica di cui all'art. 125 del DRR n. 380/2001 e del DL n. 192/2005.*

Alla quale allega 5 elaborati tecnici e uno schema di calcolo degli oneri connessori per un importo totale di 4.872,98 euro + 60 euro per diritti di segreteria. ( vedi all. 3 parte 5 pag. 39-52).

In data **20/5/2016 prot.n. 8360**, titolo VI Classe 3, **il Responsabile dell'Ufficio Tecnico servizio Urbanistica ed Edilizia Privata Arch. Pier Paolo Camporeale richiede e invia tramite pec al sig. ** e al **geom. Pasquale Capurso il pagamento degli oneri connessori.**

*" A conclusione del procedimento relativo alla pratica di cui sopra, per il cambio di destinazione d'uso da box ad abitazione di un'unità immobiliare, alla via Barletta n. 12, piano terra, distinta nel N.C.E.U. Foglio 16, part.la 259, sub. 6 a norma di quanto disposto dal T.U. Edilizia DPR 380/2001, art. 16 e dalla Delibera della Giunta Comunale n. 123 del 6/6/2014, la S.V. è tenuta al pagamento di euro 4.711,09 "*

**... Il mancato versamento del contributo nei termini suddetti comporta:**

- a) *La corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, di mora, se il pagamento avviene nei trenta giorni successivi alla scadenza;*
- b) *La corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali, se il pagamento avviene negli ulteriori trenta giorni;*
- c) **L'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il pagamento si protragga oltre i sessanta giorni successivi alla scadenza.**



***I contributi, le sanzioni e le spese inerenti, saranno riscossi con l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 14/4/1910 n. 639....***

*Con la determinazione suddetta è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale, ai sensi dell'art. 16 della Legge 28/1/1977 n. 10." ( vedi all. 3 parte 5 pag. 53-57).*

In data 15/6/2016 prot.n. 10.026 il geom. **Pasquale Capurso inoltra un nuovo conteggio analitico del calcolo degli oneri concessori**, determinato a fronte del soddisfacimento delle aree a parcheggio, alla quale si rimanda, **per un importo di 2.854,83 euro.** ( vedi all. 3 parte 5 pag. 58-65).

✓ **Comunicazione di ultimazione lavori in data 21/10/2016**

In data 24/10/2016 prot.n. 18.178 il geom. Pasquale Capurso in qualità di progettista e il sig. [REDACTED] in qualità di committente ed intestatario della SCIA del 16/5/2016 **comunicano che i lavori sono ultimati in data 21/10/2016** ( vedi all. 3 parte 5 pag. 66).

In data 19/06/2019 tramite pec, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale arch. Pier Paolo Camporeale rispose alla mia richiesta di accesso agli atti:

*" In riferimento alla richiesta di accesso agli atti, protocollo n. 9982 del 05.06.2019 ed integrazione, protocollo n. 10219 del 10.06.2019, presentata dalla S.V. per accedere alla documentazione amministrativa riferita agli immobili ubicati nel Comune di Margherita di Savoia in Via Barletta n. 12, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 16 – Particella n. 259 – Sub. n. 15 e 22, di proprietà del Sig. [REDACTED] si comunica che questo Ufficio, a seguito della stessa istanza di accesso agli atti, ha riscontrato delle problematiche sull'immobile di cui al sub. 22, situato al piano terra, in merito alla pratica SCIA n. 304/2016 acquisita al protocollo comunale n. 8230 in data 18.05.2016 di cui è titolare il Sig. [REDACTED] La pratica, presentata per il cambio di destinazione d'uso da box auto ad abitazione, è mancante del versamento degli oneri concessori dovuti, richiesti con lettera protocollo n. 8360 del 20.05.2016, pari a € 4.711,09 + € 60,00. Questo Ufficio provvederà ad attivarsi per il recupero degli oneri dovuti." (vedi All. 3 parte 2 pag. 24).*

In data **19/06/2019** ore 16:45 (vedi All. 3 parte 2 pag. 25-32) feci richiesta via pec di chiarimenti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Margherita di Savoia, alla quale si rimanda la lettura integrale, comunicando che **dalla documentazione a me fornita sul fabbricato contenete le unità immobiliari oggetto di studio, si sono riscontrate delle anomalie e dal sopralluogo effettuato la distribuzione planimetrica e prospettica delle suddette unità è conforme a quelle catastali e difforme alle concessioni edilizie rilasciate.**

Si chiedeva **di esplicitare con urgenza**, per iscritto e in modo eloquente **la regolarità alla disciplina urbanistica ed edilizia dei beni sopraccitati**, l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità delle due unità immobiliari **destinate ad abitazione**, l'esistenza o meno di una nuova variante o di concessione edilizia in sanatoria, **chiarimenti sulla situazione dei box**, la conformità





o meno delle costruzioni alle autorizzazioni e concessioni amministrative ordinarie e/o in sanatoria e ove sussistano violazioni urbanistiche non sanate, **se per le stesse sia possibile, in relazione alle loro caratteristiche conseguire il permesso in sanatoria con il dettaglio degli eventuali oneri di qualsiasi genere occorrenti per regolarizzarle o eventualmente avanzanti dal comune.**

Si chiedeva nuovamente la documentazione non ancora ricevuta ( es. convenzioni edilizie, ulteriori titoli, P.R.G. ecc).

***d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;***

Dalla documentazione a me fornita dall' Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia, allegato agli atti e già in precedenza dettagliatamente descritto in ordine cronologico, si può notare che sia nella **Concessione di Edificare n. 20 prot.n. 5175/1976 del 30/4/1977, Pratica Edilizia n. 20 Anno 1977** che nella **Concessione aggiornata di Edificare n. 22, prot.n. 1886/1979 del 26/2/1979, Pratica edilizia n. 4 Anno 1979**, prescrivevano delle condizioni speciali da rispettare. Quest'ultima concessione era stata richiesta dalla Coop. Edilizia Eureka all' Amministrazione Comunale **per l'approvazione di un progetto aggiornato secondo i parametri richiesti dalla stessa legge che prevedono superfici inferiori** a quelle già assentite dalla suddetta Concessione Edilizia n. 20 del 30/4/1977.

Infatti la superficie iniziale dell'appartamento era di mq 115,09 + loggia da 2,7 mq, poi ridotta a mq 105,20 + loggia da 2,90 mq. I punti speciali prescritti erano i seguenti:

***"5) I lavori dovranno avere inizio entro un anno a datare rilascio Concessione, e dovranno essere ultimati entro tre anni a datare dall'inizio dei lavori.***

***6) Il piano terra dovrà essere a PILOTIS, quindi i boxes previsti in progetto non sono assentiti.***

***8)La inosservanza delle surriferite prescrizioni comporterà la decadenza della presente concessione di edificare." ( vedi all. 3 parte 4 pag. 23-26, 48-51).***

Alle sopracitate concessioni erano allegati 3 disegni tecnici (piante, sezione e prospetti) che mostravano la distribuzione planimetrica e prospettica dei box e dei piani superiori ( *vedi all. 3 parte 4 pag. 28-41, 52-62*).

Ricordiamo che i PILOTIS in architettura sono un sistema costruttivo di edifici residenziali in cui il pianterreno è costituito dai soli pilastri che sostengono il resto della costruzione ed è destinato a portico, parcheggio o altro, ma non a usi abitativi.

Sempre dal carteggio si evince che il Presidente della Coop. Edilizia Eureka **in data 3/08/1980 ha dato inizio alle opere di costruzione, dopo oltre un anno dal rilascio della Concessione aggiornata di Edificare n. 22, prot.n. 1886/1979 del 26/2/1979.**



Non ho trovato nel carteggio delle richieste o concessioni di proroghe ai termini di inizio e fine dei lavori. Non sono in grado di dire se siano state concesse, se sono andate perdute oppure presenti in qualche altro atto non di mia conoscenza (*vedi all. 3 parte 4 pag. 69-70*).

Con delibera di **Consiglio Comunale n. 205 del 18/7/1982**, esecutiva nelle forme di legge, venne deliberato di modificare e integrare l'art. 3 della convenzione n. 123.995 del 26/4/1977, riguardante il pagamento ridotto degli oneri di urbanizzazione.

Nel calcolo per il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si legge **che la superficie utile ( piano box + alloggi ) è pari a 1.243,85 mq.** Regolarmente pagati dalla Cooperativa edilizia Eureka.

In data **30/06/1983 prot. n. 6159/1983 del 30/06/1983 il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia, rilasciò il permesso di abitabilità e uso sul permesso di costruzione n. 20 del 30/4/1977;** da cui risulta che la nuova costruzione del fabbricato urbano in P.Z. di 167 è **composta di n. 4 piani, n. 9 appartamenti, n. 54 vani utili, n. 27 vani accessori, e n. 9 box a piano terra \***, ed è **stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato e si dichiarano usabili i n. 9 box a piano terra della palazzina sociale.** (*vedi all. 3 parte 4 pag. 87*)

Dal sopralluogo effettuato in data 13/06/2019 sui beni oggetto di studio e dai rilievi fotografici e metrici si evince **che esistono difformità planimetriche e prospettiche sia al piano terra che ai piani superiori dell'intero fabbricato.**

**Lo stato di fatto attuale è difforme dai disegni allegati ai due titoli edilizi rilasciati e conforme alle planimetrie catastali** depositate all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia il 21/10/1983.

Da una ricerca di archivio da me effettuata sui libri delle annotazioni dei titoli rilasciati dall' Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia, non è stata trovata nessuna altra variante o titolo rilasciato con allegati ulteriori disegni tecnici. **Non posso neanche escludere che esistano.**

Confrontando le tavole grafiche della pianta piano tipo e dei prospetti allegati alla **Concessione di Edificare aggiornata n. 22**, prot.n. 1886/1979 del **26/2/1979** (*vedi All. 3 parte 4 pag. 57; All. 6 pag. 2-3 e All. 2 pag. 4*) e il rilievo metrico da me effettuato, si notano diverse divergenze nella distribuzione planimetrica e prospettica.

**L'appartamento oggetto di studio**, ubicato al secondo piano, interno 4, è **stato realizzato più grande ed esattamente con una superficie netta di 121,76 mq circa**, mentre invece era stata autorizzata con C.E. aggiornata n. 22/1979 una superficie di mq 105,20 + una loggia da 2,90 mq (*vedi All. 6 pag. 2-3*), mentre con C.E. iniziale n.20/1977 era di mq 116,81 + loggia da 2,7 mq (*vedi All. 3 parte 4 pag. 16,35*).

Rispetto alla C.E. aggiornata n. 22/1979 si sono riscontrate queste difformità:

I balconi sono stati realizzati più grandi ed esattamente di mq 12,50 circa quello del prospetto nord e mq 10,00 quello sul prospetto di sud-ovest. Il progetto concesso prevedeva due balconi di mq 4,00 con una loggia chiusa su tre lati di mq 2,90 prospiciente a sud-ovest la cucina pranzo (*vedi all. 5 pag.6, 21, 73, 82*).



Nella camera da letto a nord è stata realizzata una porta delle dimensioni di 2,27x1,25, che consente l'uscita sul balcone, al posto di una finestra (*vedi all. 5 pag. 87*).

E' stato realizzato un bagno padronale con finestra al posto di una camera da letto delle dimensioni di 11,18 mq con porta finestra (*vedi all. 5 pag. 84,85*).

La cucina è stata realizzata più grande e delle dimensioni nette di 27,70 mq circa, ed eliminata la camera da letto di 11,96 mq e la loggia di 2,9 mq. (*vedi all. 5 pag. 75,76*).

Il piccolo ripostiglio interno previsto è stato eliminato e accorpato all'appartamento il vano ascensore utilizzato come ripostiglio (*vedi all. 5 pag. 61,65,69*).

La camera matrimoniale è stata realizzata più grande recuperando lo spazio del piccolo ripostiglio e parte del disimpegno autorizzato (*vedi All. 5 pag. 90,91*).

Rispetto alla C.E. n. 20/1977 le difformità sono quasi analoghe, quest'ultima prevedeva anche un balcone a nord-ovest con una porta dalla camera da letto e una finestra dal piccolo ripostiglio (*vedi All. 3 parte 4 pag. 16,35*).

Dalla tavola della sezione si nota che l'altezza comprensiva del solaio (20+5) prevista era 3,20 metri, mentre l'altezza interna netta è attualmente 2,84 metri (*vedi All. 3 parte 4 pag. 22,62*).

#### ✓ **I box ubicati al piano terra**

Dalla documentazione tecnica depositata agli atti e a me fornita dall' Ufficio Tecnico, si evince anche la difformità della distribuzione planimetrica e prospettica del piano terreno, già descritto in precedenza.

I box di forma rettangolare presenti al piano terra dei due blocchi laterali del fabbricato, sono posizionati attualmente in direzione longitudinale lungo l'asse Nord - Est, con un ingresso più piccolo sul cortile condominiale prospiciente via Barletta e la porta più grande che si affaccia sul cortile posteriore condominiale, come mostrano le planimetrie catastali depositate all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia il 21/10/1983 (*vedi All. 2 pag. 37,43,45 e all. 5 pag. 9-10,15-22*) e il rilievo da me effettuato durante le operazioni peritali (*vedi All.6 pag.2*).

Da notare che lo stato attuale è totalmente difforme dalle planimetrie allegiate alle due Concessioni Edilizie rilasciate (*vedi All.3 parte 4 pag.15,19, 34, 56, ).*

In particolare nella **Concessione di Edificare aggiornata n. 22**, prot.n. 1886/1979 del **26/2/1979 i box avevano dimensioni più piccole, rispetto alla precedente Concessione Edilizia n. 20/1977, con superfici che erano previste dai 20,40 ai 22,86 mq, privi di bagni, mentre la superficie attuale del box è di 32 mq netti circa.**

Da notare che dall'**atto di "cessione in diritto di proprietà di alloggi" stipulato in data 27/12/2004** Rep. n. 86.263 racc. n. 6.979, trascritto a Foggia il 25/01/2005 al n. 1.469 reg. part., relativo all'acquisto dei beni del sig. Piazzolla Mario

All'articolo 5 dice: "**La Società Cooperativa Edilizia a r.l. "EUREKA" in liquidazione, come sopra costituita, dichiara di assegnare, come assegna, in diritto di proprietà, al socio sig. **

 **il quale in buona fede accetta ed acquista, le seguenti unità immobiliari, facente parte**



*della palazzina costruita dalla Cooperativa assegnante, sita in Comune di Margherita di Savoia e come accesso dalla Via Barletta n. 12 e precisamente:*

*A) omissis*

***B) box auto, composto da unico vano, posto al piano terra dello stesso edificio, distinto con il numero interno 4, ecc. ecc. "***

Quindi in base a questo atto di cessione, **il box era composto da un unico vano e privo di accessori come il piccolo bagno** (vedi All.5 pag.16,35-38,42 e All. 6 pag. 2).

Dalla tavola della sezione si nota che l'altezza comprensiva del solaio (20+5) prevista era 2,70 metri, mentre l'altezza interna netta è attualmente 2,77 metri ( vedi All. 3 parte 4 pag. 22,62).

***e) descrivere ove presenti, le opere abusive; 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 necessarie 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;***

Come già descritto in precedenza si procederà alla stima dei beni dopo la risposta ufficiale di chiarimenti da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia sulle presunte "anomalie" riscontrate nel carteggio messo a disposizione.

La presente relazione integra quella depositata il 20/6/2019.

Manfredonia 25 giugno 2019

il C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo

