



TRIBUNALE ORDINARIO di MATERA
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n°164/2012 R.G.E.I.

Creditore procedente
SECURITISATION SERVICES S.R.L.

contro

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Matera 13.03.2024

Il Consulente d'Ufficio
Ing. Daniele Becucci



1. ANTEFATTO E QUESITO

Nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare in oggetto venivano sottoposti a pignoramento numerosi beni in agro di Irsina (MT), costituenti n. 9 Lotti. Tali beni furono oggetto di apposita perizia estimativa da parte del C.T.U. Arch. Domenico Liuzzi (perizia del 25.01.2017). Tra i suddetti Lotti vi era ricompreso il n.8, così identificato:

Fabbricati al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 919 sub 2, 919 sub 3, 919 sub 4, 919 sub 6 e nuova costruzione destinata a caseificio e deposito non ancora riportata in catasto;

Il Lotto risultava così costituito e descritto:

- Un primo fabbricato in corso di costruzione, di n.3 livelli fuori terra, ricomprensente:
 - Al piano terra un deposito agricolo (ricomprensente nella sua consistenza anche un alloggio) - p.lla 919 sub 2, ed un corpo fuori sagoma (p.lla 919 sub 3);
 - Al piano primo un unico grande ambiente quasi totalmente allo stato rustico e non partizionato internamente, ma catastalmente suddiviso in due appartamenti (p.lla 919 sub 4 e sub 5);
 - Al piano secondo un deposito/soffitta allo stato rustico (p.lla 919 sub 6);
 - Un vano scala che collega i tre livelli, che costituisce un corpo fuori sagoma rispetto al fabbricato (p.lla 919 sub 1).
- Un secondo fabbricato realizzato in aderenza al primo e di dimensioni molto minori. Tale corpo è costituito da un piano terra adibito a caseificio ed un piano interrato a deposito.

Nella suddetta perizia il C.T.U. evidenziava che il secondo manufatto non risultasse censito in Catasto e che quindi fosse necessario provvedere al dovuto accatastamento, stimandone i costi in circa € 2.400,00. Il C.T.U., quindi, rilevava che non vi fosse regolarità catastale (oltre che edilizia) in relazione al Lotto in oggetto, limitandosi esclusivamente ad asserire che il secondo fabbricato (caseificio e deposito) non fosse accatastato.

All'udienza del 19.09.2023 il G.E. incaricava quindi il C.T.U. di depositare, entro 15 giorni, una **relazione sintetica sui costi di accatastamento dei beni** di cui al Lotto n. 8, rinviando quindi all'udienza del 19.12.2023. In data 25.09.2023 l'Avv. Mariangela Strammello, Professionista Delegato, faceva tuttavia presente che il C.T.U., Arch. Domenico Liuzzi, non fosse più iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e pertanto ne chiedeva la sostituzione con altro esperto stimatore, cosa effettivamente avvenuta in data 26.09.2023 con la nomina dello scrivente.

A seguito di opportuno giuramento (in data 02.10.2023), lo scrivente provvedeva quindi a reperire ed analizzare il contenuto del fascicolo processuale al fine di prendere contezza dei termini della questione e dei beni coinvolti. Lo scrivente, inoltre, reperiva la documentazione catastale aggiornata attraverso i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato II**).

Da tali indagini ed approfondimenti emergeva che il bene in oggetto (caseificio) fosse in realtà già accatastato, attraverso apposite pratiche catastali eseguite tra gli anni 2019 e 2020 e che l'effettiva ed attuale conformazione catastale assegnata ai beni fosse comunque anomala e poco chiara, essendo il bene identificato con ben 4 distinte particelle catastali, delle quali una (la 1330/1) aggiudicata e trasferita a soggetto terzo, in occasione della vendita

del Lotto n.2. Lo scrivente redigeva quindi, in data 04.12.2023, apposita relazione esplicativa (cui si rimanda – vedi **Allegato I**) nella quale poneva all’attenzione dell’Ill.mo Giudice la necessità di indagare meglio la situazione catastale ed approfondire, contemporaneamente, anche lo stato di legittimità edilizia ed urbanistica del bene.

All’udienza del 19.12.2023 il G.E., esaminata la suddetta relazione, disponeva quindi che lo scrivente avrebbe dovuto, entro 60 giorni, verificare le **condizioni di regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**, depositando all’esito delle note di chiarimenti e rinviava all’udienza del 19.03.2024. Lo scrivente successivamente, ed a causa di problemi di salute dell’esecutato (debitamente dimostrati a mezzo di certificato medico), presentava in data 06.02.2024 richiesta di breve proroga in quanto impossibilitato ad effettuare l’accesso all’immobile. Il Giudice autorizzava quindi una proroga di n. 30 giorni con provvedimento del 14.02.2024.

2. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del nuovo quesito lo scrivente provvedeva preliminarmente ad inoltrare, in data 22.12.2023, apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi all’Ufficio Tecnico del Comune di Irsina (MT), al fine di reperire tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa ai beni in oggetto per poter espletare le dovute indagini di conformità edilizia ed urbanistica. Tale accesso agli atti veniva quindi effettivamente eseguito in data 30.01.2024, in occasione del quale lo scrivente ha potuto visionare ed estrarre copia della documentazione richiesta (vedi **Allegato IV**).

In seguito a tali operazioni, in data 31.01.2024, il sottoscritto provvedeva quindi:

1. Ad inviare apposite raccomandate A/R agli esecutati, al fine di comunicare la data di sopralluogo presso i beni in oggetto, fissata per il giorno 08.02.2024;
2. Ad inoltrare richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile), al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione strutturale relativa ai beni di che trattasi;
3. A richiedere appuntamento presso l’Agenzia delle Entrate di Matera, al fine di approfondire la situazione catastale dei beni.

In relazione al primo punto, si precisa che la raccomandata inviata a [REDACTED] non è stata ritirata dallo stesso ed è ritornata allo scrivente in data 06.02.2024. La raccomandata inviata ai coniugi [REDACTED] è invece andata a buon fine, tuttavia il [REDACTED] contattava per le vie brevi lo scrivente, in data 02.02.2024, facendo presente che si sarebbe dovuto ricoverare il successivo lunedì 05.02.2024 e che quindi non sarebbe stato possibile effettuare il programmato accesso all’immobile. Lo scrivente chiedeva quindi al [REDACTED] di produrre apposita documentazione giustificativa a riguardo (es. certificato medico) entro e non oltre il giorno 06.02.2024, cosa effettivamente avvenuta in pari data. A seguito del suddetto ricovero, l’esecutato contattava lo scrivente al fine di riprogrammare l’accesso al bene, il quale è stato poi effettivamente eseguito solo in data 01.03.2024, in quanto le date pregresse individuate si sono poi rivelate non utili, in parte a causa di pregressi impegni dello scrivente, in parte a causa di avverse condizioni meteorologiche. Il giorno 01.03.2024, come detto, lo scrivente ha quindi eseguito l’accesso al

bene in oggetto, provvedendo ad effettuare un rilievo fotografico e geometrico ed a redigere apposito verbale (**Allegato III**).

In merito al secondo punto del precedente elenco, lo scrivente ha eseguito l'accesso agli atti richiesto in data 06.02.2024, estraendo copia della documentazione strutturale ritenuta pertinente (**Allegato V**).

In relazione infine al punto terzo, lo scrivente ha avuto colloquio con dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate in data 06.02.2024, acquisendo le informazioni necessarie per potersi esprimere anche circa la situazione catastale dei beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in oggetto è stato esaurientemente descritto dal precedente C.T.U., Arch. Domenico Liuzzi, nel suo elaborato peritale e tale descrizione è stata anche riportata nella precedente relazione esplicativa dello scrivente, datata 04.12.2023. Rispetto a tale descrizione lo scrivente ritiene di dover solo descrivere più nel dettaglio la situazione impiantistica dell'immobile. Il bene è munito di impianto elettrico in canaline esterne di recente fattura e alimentato da rete Enel; E' presente la fornitura idrica da rete pubblica; Gli scarichi fognari versano in vasca settica tipo Imhoff, della quale tuttavia non si è avuta evidenza della sua conformità ed adeguatezza; L'immobile non è munito di impianto termico, mentre l'alimentazione del gas è assicurata da una cisterna interrata di capacità pari a 1.750 litri. Di nessuno dei sopracitati impianti si è avuta evidenza delle relative dichiarazioni di conformità, come richiesto dalla normativa vigente (D.M. 37/08).

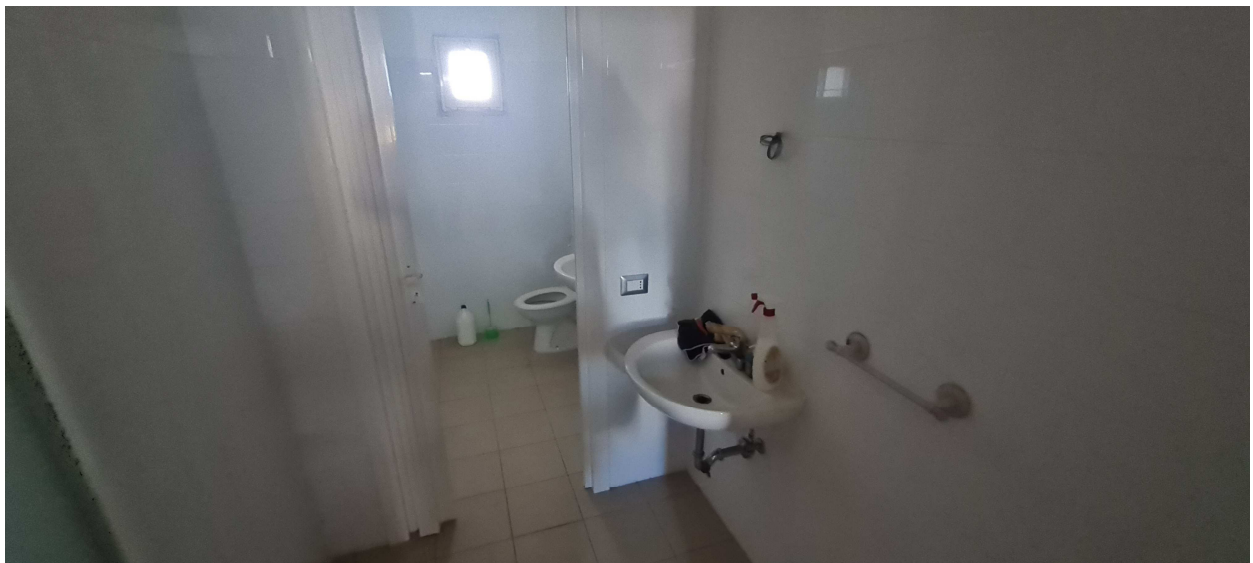
Il sottoscritto ritiene sufficiente, in tale sede, limitarsi a riportare il rilievo fotografico e geometrico eseguito in occasione del sopralluogo del giorno 01.03.2024.



Prospetto Nord-Est (ingresso principale)



Prospetto Nord-Ovest; Prospetto Sud-Ovest; Vano di ingresso.

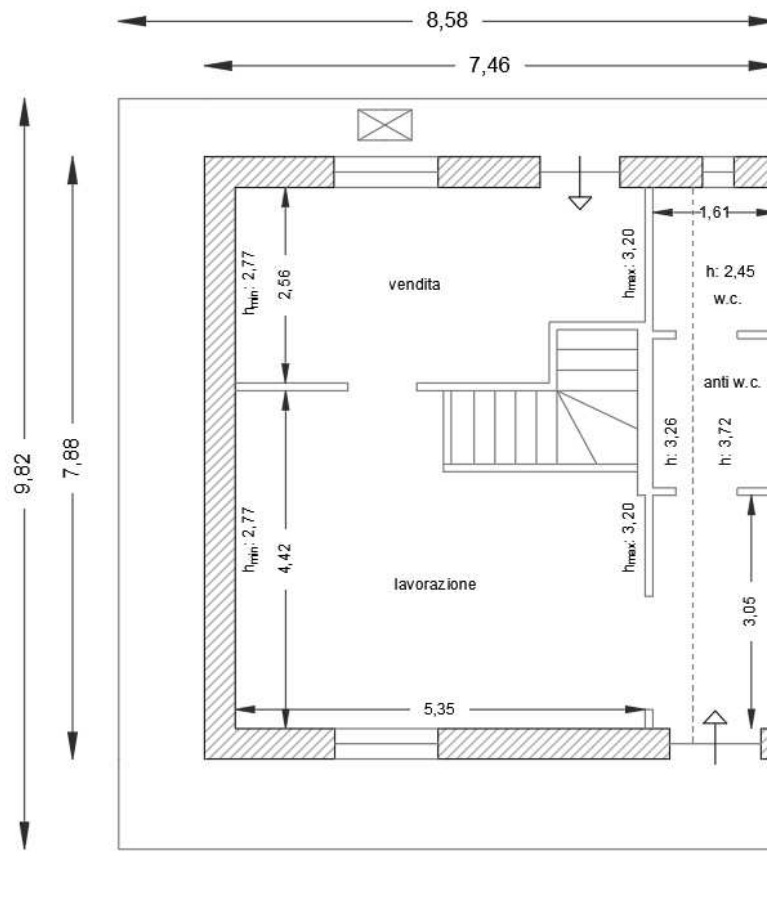


Viste del vano principale da due angolazioni apposte; Servizi igienici.

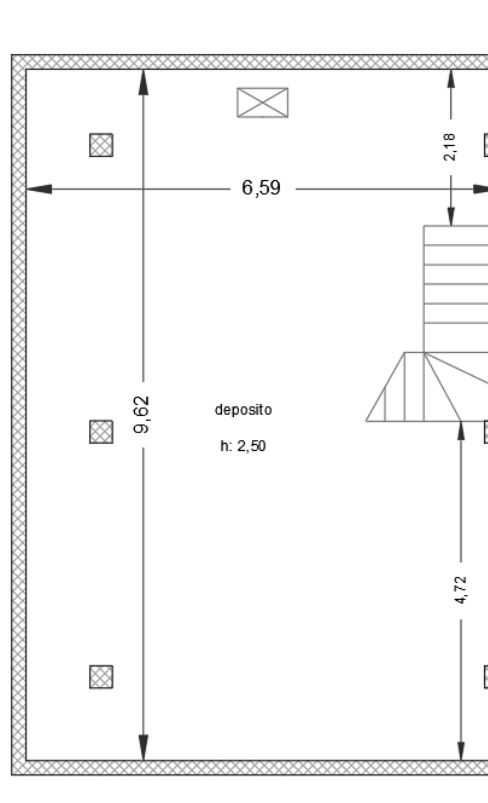


Scala di accesso al piano seminterrato e viste dello stesso da due diverse angolazioni.

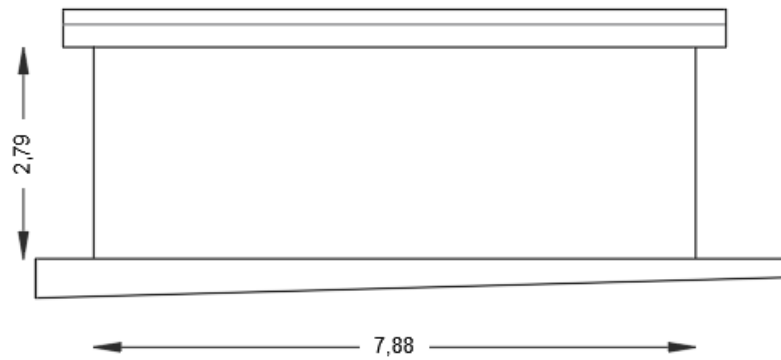
PIANTA PIANO TERRA



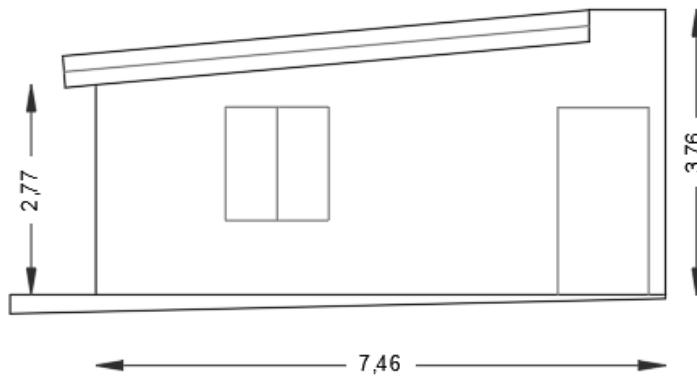
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



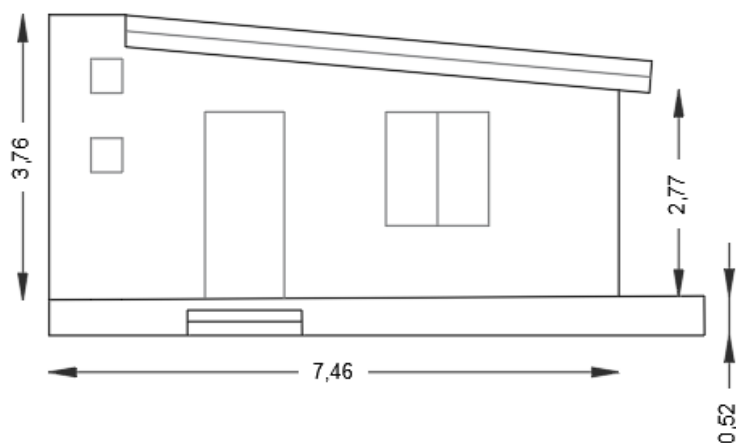
PROSPETTO LATERALE DESTRO (N-O)



PROSPETTO POSTERIORE (S-O)



PROSPETTO ANTERIORE (N-E)



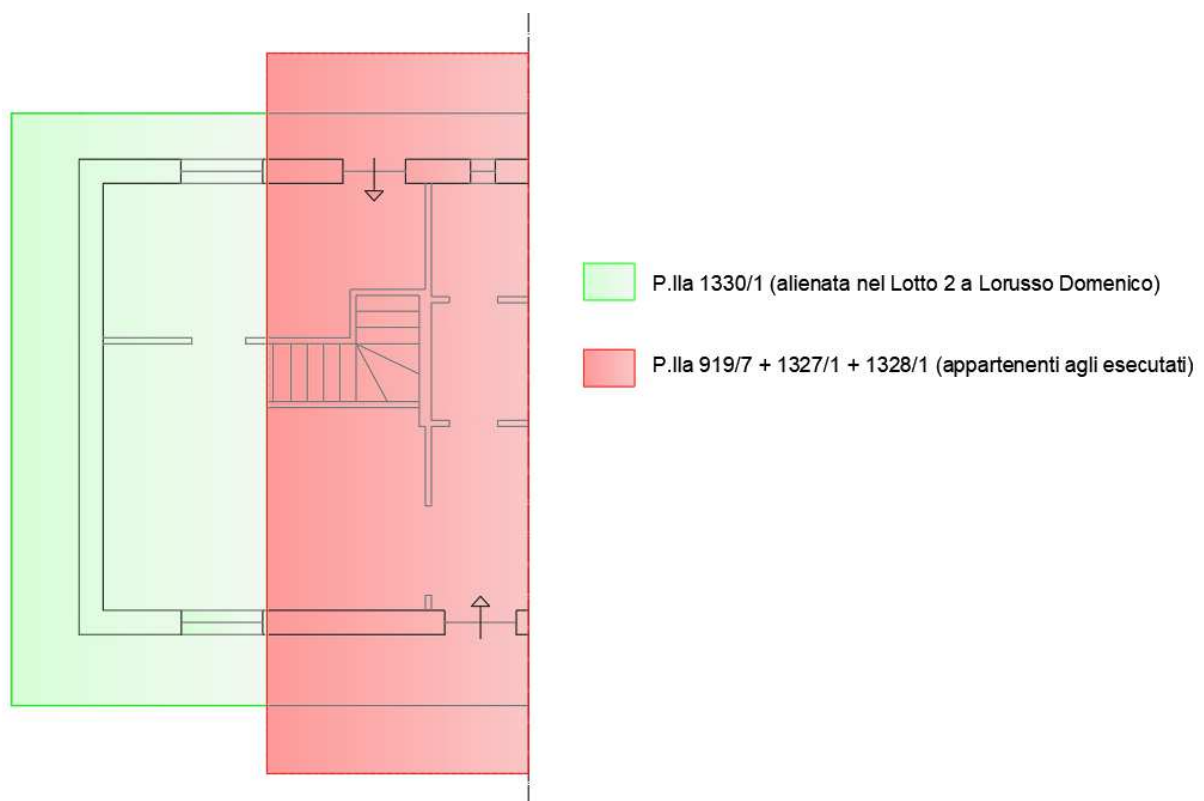
Ricostruzione grafica dell'immobile a seguito del rilievo geometrico eseguito dallo scrivente

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 – Descrizione ed analisi della conformità catastale

Come già ampiamente argomentato nella succitata relazione del 04.12.23, alla quale si rimanda, il bene risulta possedere una conformazione catastale complessa, in quanto è attualmente identificato con la particella n. 919/7, alla quale sono graffate le nn. 1327/1 e 1328/1 (derivanti dalla soppressione della 919/3), e con la particella n. 1330/1 (derivante dalla soppressione della 287). Tale conformazione catastale ricomprende quindi in un unico immobile ben 4 identificativi catastali (919/7, 1327/1, 1328/1 e 1330/1), di cui uno (1330/1) appartenente ad altro Lotto di vendita (il n.2) e già aggiudicato e trasferito a [REDACTED]

L'immobile, effettivamente unico, risulta quindi appartenere a due distinte proprietà, come si può meglio evincere dalle relative planimetrie catastali. Le particelle risultano in sostanza unite di fatto, con somma delle relative rendite. Occorre tuttavia evidenziare che, mentre la particella 919/7 possiede i requisiti di ruralità, la 1330/01 no. Trattasi, ad ogni modo, di una procedura e conformazione perfettamente legittima, seppure poco chiara e tale da rendere le due porzioni difficilmente alienabili ed appetibili sul libero mercato.



Per quanto riguarda la conformità dell'immobile alla rappresentazione planimetrica catastale, lo scrivente ne può attestare la quasi perfetta corrispondenza, a meno dell'errata rappresentazione grafica del lucernario di piano seminterrato, difformità comunque di entità trascurabile.

Dall'analisi delle visure storiche delle particelle interessate e di quelle che le hanno generate (1330, proveniente dalla 287 e 919/7 proveniente dalla 919/3) è inoltre emerso quanto segue.

La particella 919/7 deriva dalla soppressione, in data 05.02.2020, della 919/3. Quest'ultima, costituita in data 07.01.1995, è stata inquadrata come deposito in categoria C/2 di consistenza 50 mq sino al 16.11.1999, data nella quale diviene un fabbricato in corso di costruzione, con categoria F/3 e ciò sino al 22.02.2007, data in cui il fabbricato risulta ultimato e passa quindi in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Dal 05.02.2020, infine, il bene risulta variare la destinazione in D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), categoria che mantiene all'attualità. Per quanto concerne la cronistoria degli intestati, si rileva invece che la particella sino al 10.08.1995 risultava essere gravata da livello, con concedente il Comune di Irsina. Tale livello risulta, dalla visura, essere stato affrancato ai sensi della L. 16/74 a partire dal 12.08.1995.

Per quanto riguarda la particella 1330, invece, questa deriva dalla soppressione, in data 04.02.2020, della precedente 287, sebbene la realizzazione del fabbricato sia avvenuta quasi un decennio prima. Anche tale particella, inoltre, risultava gravata da livello con concedente il Comune di Irsina, onere che risulta presente sino alla data del 07.08.2008, a partire dalla quale non risulta più presente, sebbene non sia citato alcun atto di affrancazione, come per la particella 919/7.

Alla luce di quanto argomentato, ed a meno dei poco chiari aspetti sopra citati relativi alla cronologia dei passaggi catastali in termini di intestatari e classamento, è possibile quindi asserire la conformità catastale del bene.

4.2 – Descrizione ed analisi della conformità edilizia ed urbanistica

Le indagini di regolarità edilizia ed urbanistica richieste sono state dal sottoscritto svolte nel rispetto di quanto previsto nel D.P.R. 380/01, art. 9-bis, comma 1-bis, così come aggiunto dall'art. 10, c. 1, lett. d) della L. n. 120/2020:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Sulla base di quanto indicato dalla succitata norma, quindi, lo stato legittimo di un immobile deriva dall'analisi della c.d. "catena della conformità", ovvero dall'insieme di tutti i titoli abilitativi/giustificativi che, nel tempo, si sono susseguiti a partire dal titolo originario che ne ha assentito la realizzazione, restando inteso che in caso di assenza, o indisponibilità, di tali titoli, è possibile far riferimento alle informazioni catastali di primo impianto ovvero ad altri documenti probanti. In tale ottica lo scrivente ha provveduto a ricostruire la cronistoria edilizia ed urbanistica del fabbricato sulla base di tutta la documentazione disponibile, tra quella già in atti e quella reperita direttamente presso gli archivi comunali.

In primo luogo risulta utile inquadrare il fabbricato dal punto di vista delle norme urbanistiche vigenti in zona, ovvero il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 2 del 02.03.2005. In base a quest'ultimo il bene è ricadente in zona E – Aree Agricole, zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

Abitazioni agricole:

- Lotto minimo: 20.000 mq;
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- Altezza massima: 7,00 m;
- Distanza da strade: in base alle norme statali;
- Distanza tra edifici e pareti finestrate: 10,00 m;

Annessi agricoli:

- Lotto minimo: 20.000 mq;
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,07 mc/mq;
- Altezza massima: 10,00 m;
- Distanza da strade: in base alle norme statali;
- Distanza tra edifici e pareti finestrate: 10,00 m;

Nei fondi con dimensione compresa tra i 10.000 e i 20.000 mq è comunque consentita la realizzazione di annessi agricoli per una SUL complessiva non superiore a 100 mq.

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù di 2 titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 52 del 31.12.2008 rilasciato a [REDACTED];
- Permesso di Costruire n. 63 del 17.09.2010, per variante al precedente P.d.C. e rilasciato a [REDACTED].

Nel seguito si riporta quindi una ricostruzione cronologica.

Con istanza prot. n. 11277 del 18.11.2008 [REDACTED] richiedeva il permesso di costruire un caseificio aziendale in Irsina alla c.da I Piani (pratica edilizia n. 47 del 2008). La richiesta veniva presentata come coltivatore diretto, quindi beneficiando dell'esenzione dal pagamento degli oneri concessori (L. 153/75). Visto il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale di Matera (prot. n. 48205 del 01.12.2008), la commissione edilizia rilasciava quindi il **P.d.C. n. 52 in data 31.12.2008**. In data 15.06.2009 veniva quindi comunicato l'avvio dei lavori e, in data 24.06.2009, si provvedeva al deposito dei calcoli strutturali presso la Regione Basilicata, la quale comunicava l'assentito deposito con nota prot. n. 176811 del 28.09.2009, comunicando i seguenti estremi: n. 5497 ai sensi della L.R. 38/97 e n. 129 ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/01.

Con istanza prot. n. 4040 del 22.04.2010 [REDACTED] presentava richiesta di variante al precedente P.d.C. per variazioni prospettiche e delle partizioni interne (pratica edilizia n. 18 del 2010). Il Comune di Irsina autorizzava tale richiesta di variante e rilasciava il **P.d.C. n. 63 del 17.09.2010**.

Nei fascicoli visionati non risultano presenti ulteriori documenti utili e pertinenti, quali ad esempio la comunicazione di fine lavori, il deposito del collaudo statico, il deposito della relazione sul contenimento dei consumi energetici, il deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e, inoltre, non risulta essere mai stata rilasciata, né richiesta, l'agibilità dell'immobile.

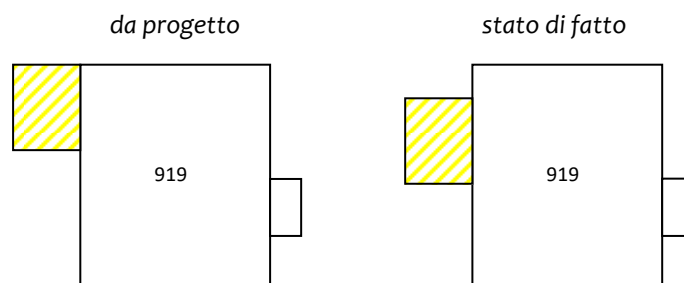
Si rimanda all'Allegato IV per il dettaglio della documentazione urbanistica citata.

Lo scrivente, data anche l'assenza di evidenza circa agibilità e collaudo statico, ha quindi effettuato apposito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Regionale, ove ha reperito l'intera pratica depositata in data 28.09.2009, con gli estremi già citati in precedenza. Da tale accesso (per il cui dettaglio si rimanda alla visione dell'Allegato V) è emerso quanto segue. Il deposito dei calcoli è avvenuto sulla base del progetto approvato con il primo dei due titoli edilizi sopra citati, mentre non risulta essere stata presentato alcun aggiornamento a seguito della variante approvata con il secondo titolo edilizio del 2010. Si precisa che dal raffronto tra i due progetti approvati si evidenziano anche modifiche influenti sul comportamento statico-sismico del fabbricato, per cui sarebbe stato necessario provvedere ad una variante anche di natura strutturale e non solamente urbanistica. Inoltre si rileva che la pratica sismica citata non risulta possedere un iter completo e definito, in quanto risulta assente la comunicazione di fine lavori, il deposito della relazione a strutture ultimate ed infine il collaudo statico (sebbene risulta essere stata formalizzata la nomina del collaudatore).

Sulla base di tali informazioni, lo scrivente ha potuto quindi trarre le **seguenti considerazioni**.

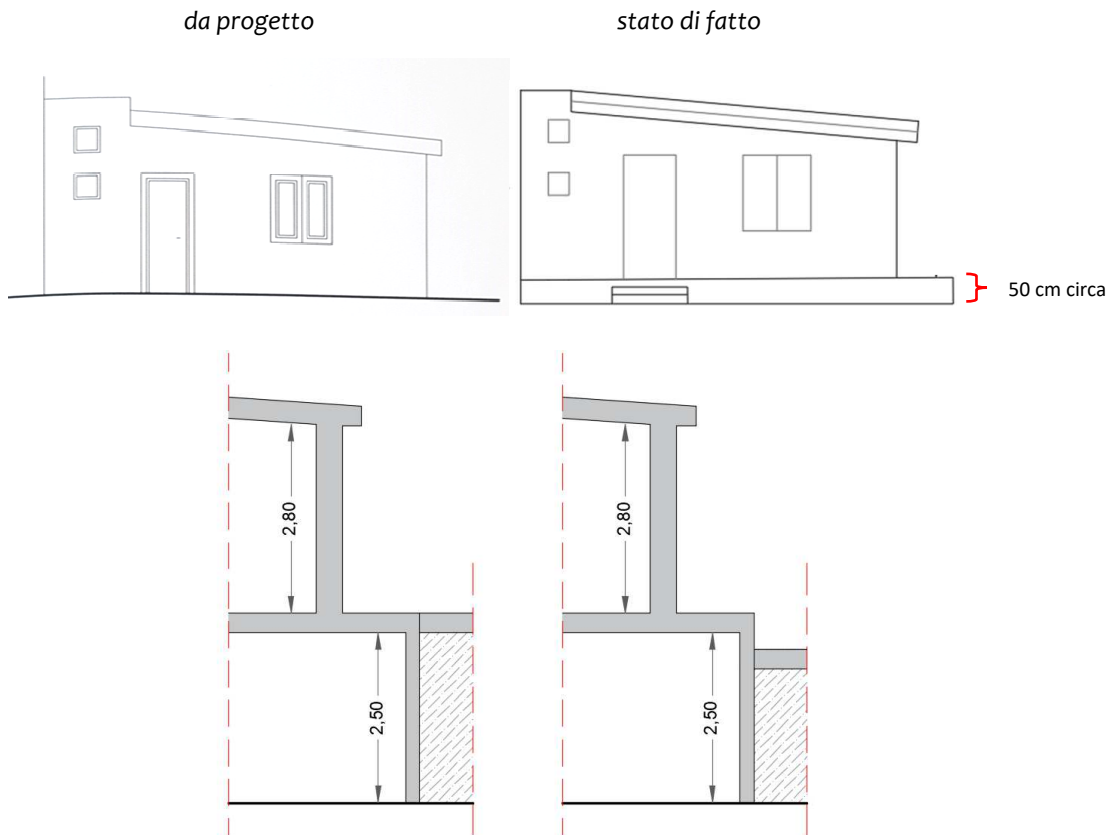
Eseguendo un raffronto tra gli elaborati grafici relativi al P.d.C. n. 63 del 2010 e quelli realizzati dallo scrivente a seguito del rilievo dello stato di fatto sono emerse alcune difformità:

- Il fabbricato risulta essere stato realizzato in posizione differente rispetto a quella rappresentata su progetto approvato: su quest'ultimo infatti il prospetto principale è rappresentato in perfetta continuità con il prospetto dell'adiacente fabbricato (p.lla 919/2), mentre nello stato effettivo dei luoghi il fabbricato in oggetto risulta arretrato rispetto al fabbricato principale per circa 2 m:



- Sul progetto approvato i due livelli di cui si compone il fabbricato risultano posti a quote differenti da quelle effettive: il piano sottostante è rappresentato come completamente interrato, mentre il piano superiore è posto alla quota del terreno; Nello stato effettivo dei luoghi, invece, il livello sottostante risulta essere seminterrato, in quanto sporge sopra la

quota del terreno per circa 50 cm, creando una zoccolatura perimetrale al piano superiore, che quindi risulta leggermente rialzato:



- Su progetto non risulta rappresentato il lucernario che costituisce l'unico punto di aria e luce naturale per l'ambiente seminterrato;
- Si rilevano differenti dimensioni della scala interna di collegamento tra i due livelli;
- Si rilevano infine alcune differenze tra le misure riportate su progetto e quelle rilevate in loco. Tali discordanze, tuttavia, risultano di lieve entità e tali da rientrare tra le tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Lo scrivente ritiene infine rilevante evidenziare i seguenti ulteriori aspetti:

- Non si è avuta evidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati;
- Non si è avuta evidenza dell'avvenuto deposito della relazione sul contenimento dei consumi energetici, ex L. 10/91;
- Non si è avuta evidenza della comunicazione di fine lavori;
- Non si è avuta evidenza del certificato di collaudo statico dell'immobile;
- Il fabbricato non risulta munito di agibilità.

A tale quadro di difformità di natura più prettamente edilizia ed urbanistica, occorre aggiungere quanto emerso a seguito di apposito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Regionale, in relazione agli aspetti di natura sismica e strutturale. Come già anticipato, il progetto strutturale è stato redatto, e depositato, sulla base del progetto architettonico relativo al primo dei due titoli edilizi, quindi in maniera non conforme all'effettiva conformazione del bene, mutata a seguito della pratica di variante del 2010. Si rileva inoltre, che il progetto strutturale prevedeva, al fine di evitare

interferenze tra i due corpi di fabbrica adiacenti in caso di evento sismico, la presenza di un giunto strutturale di 20 cm tra i due fabbricati, giunto che in effetti non risulta essere stato realizzato, rendendo i due stabili in perfetta aderenza.

Si rileva, infine, che la pratica sismica visionata (i cui estremi sono già stati citati nei paragrafi che precedono) non risulta essere perfezionata, in quanto non è mai stata depositata la comunicazione di fine lavori con la relativa relazione a strutture ultimate, ed inoltre il fabbricato non risulta mai essere stato collaudato, nonostante l'avvenuta nomina del collaudatore.

* * * * *

Le difformità descritte ricadono nelle casistiche previste dagli art. 31, 32 e 34 del D.P.R. 380/01, che di seguito si riportano:

Art. 31 - Interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

...omissis...

Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa

ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

* * * * *

Analizzato il quadro di difformità gravante sull'immobile, risulta possibile ipotizzarne la più corretta strategia di regolarizzazione, volta a restituire all'immobile stesso le dovute condizioni di legittimità, sotto i profili edilizio ed urbanistico.

Il ripristino della legittimità urbanistica ed edilizia di un manufatto illegittimo, o gravato da difformità, può essere in generale ottenuto attraverso due modalità alternative:

- La rimessa in pristino dello stato dei luoghi, attraverso la rimozione degli abusi;
- Un iter di regolarizzazione volto alla sanatoria delle difformità, attraverso il ricorso alle possibilità offerte dall'art. 36 (e 37) del D.P.R. 380/01 (c.d. "accertamento di conformità"), ove applicabile;

In relazione alla seconda modalità, si riporta quanto previsto dalla succitata norma:

Art. 36 - 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Tale disposizione consente quindi la regolarizzazione di interventi eseguiti in difformità o in assenza di titolo, purché risulti sussistente il principio della cosiddetta doppia conformità, ovvero gli interventi eseguiti debbano essere compatibili tanto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione degli stessi, tanto con quella vigente all'attualità. Per il caso in esame tale condizione, a parere dello scrivente, risulta essere sussistente e ci sarebbero quindi le condizioni per procedere con l'accertamento di conformità.

Propedeuticamente a tale iter occorre tuttavia regolarizzare la situazione strutturale del fabbricato, a causa di quanto già argomentato in precedenza. Qualora le difformità evidenziate fossero in effetti confermate occorrerebbe quindi provvedere ad una "sanatoria strutturale", basata sempre sul principio della doppia conformità (in questo caso, ovviamente, con riferimento alle norme antisismiche), ma con i conseguenti risvolti di natura penale che ne deriverebbero, in quanto tale tipo di reato non prevede un'estinzione automatica in caso di sanatoria, come per il caso urbanistico.

In ogni caso, pur in assenza di tale necessità di regolarizzazione strutturale, occorre procedere alla definizione della pratica incaricando i tecnici all'epoca coinvolti per l'elaborazione e deposito della relazione a strutture ultimate, del fine lavori e del collaudo del fabbricato.

Per quanto concerne, infine, l'assenza dell'agibilità dello stabile lo scrivente ritiene necessario provvedere alla presentazione di apposita pratica di segnalazione certificata di agibilità. L'art. 24, comma 1, del D.P.R. 380/01 e s.m.i., prevede:

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

In ragione della funzione assolta, il certificato di agibilità, sotto il profilo civilistico, è ricondotto, al pari dell'attuale segnalazione certificata, nel novero dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che, ai sensi dell'art. 1477, c. 3, c.c., il venditore deve consegnare all'acquirente. E' opportuno precisare che nessuna norma pone la consegna di tale certificato quale requisito di validità della compravendita e pertanto, il contratto traslativo di un bene immobile privo di agibilità non è nullo per illiceità dell'oggetto, ancorché l'assenza di tale certificato sia suscettibile di essere causa di un danno patrimoniale per l'acquirente. Occorre tuttavia distinguere il caso di una assenza "formale" di agibilità da quello di una assenza "sostanziale". Il secondo caso riguarda quelle situazioni nelle quali l'immobile oggetto di trasferimento sia caratterizzato da una carenza appunto sostanziale dei requisiti richiesti per l'ottenimento della certificazione di agibilità, che potrebbe anche comportare l'impossibilità, in tutto o in parte, dell'uso dell'immobile e quindi una sua diminuzione di valore, tenuto conto che tale documento, sotto il profilo civilistico, influisce sull'attitudine del bene immobile ad assolvere la funzione economico-sociale sua propria. Risulta quindi necessario, al di là degli aspetti formali, appurare se l'immobile sia dotato di tutte le condizioni propedeutiche e necessarie per l'attestazione di agibilità, in modo da scongiurare la c.d. vendita di "*aliud pro alio*".

Per quanto sin qui argomentato, risulta evidente che le seguenti condizioni:

- Presenza di difformità di natura edilizia ed urbanistica, con coinvolgimento di aspetti inerenti la normativa antisismica;
- Assenza di collaudo statico;
- Assenza delle conformità degli impianti installati.

rendano impossibile provvedere all'attestazione di agibilità dell'immobile. Solamente a seguito della regolarizzazione di tali aspetti, così come sopra descritti, risulterebbe quindi possibile garantire all'immobile le necessarie condizioni volte all'attestazione di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

5. CONCLUSIONI

Per quanto argomentato lo scrivente **non attesta la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in oggetto**, il quale necessita di essere oggetto di un apposito iter di regolarizzazione, con conseguenti oneri di natura anche economica, non quantificati nel dettaglio in tale sede.

Ai fini pertanto della possibilità di alienazione del Lotto n. 8, così come definito dal precedente C.T.U. Arch. Domenico Liuzzi, lo scrivente ritiene utile evidenziare che lo stato di possesso, la conformazione catastale e lo stato di difformità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, rendano tale Lotto poco appetibile per un'eventuale aggiudicazione a soggetto terzo, il quale si troverebbe sostanzialmente proprietario di una unità immobiliare di cui una metà risulterebbe appartenente ad altri (p.lla 1330, aggiudicata a [REDACTED]) e per la quale occorrerebbe affrontare un oneroso iter di regolarizzazione, a fronte di un bene di scarso valore economico.

Lo scrivente, in definitiva, ritiene opportuno suggerire l'estromissione dell'immobile in oggetto (caseificio) dal Lotto n. 8, che ricomprenderebbe in tal caso il solo fabbricato principale (p.lle 919/1, 919/2, 919/4, 919/5, 919/6), il cui stato risulta invariato rispetto a quanto descritto dal precedente C.T.U. nella originaria perizia estimativa.

Il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Il Consulente d'Ufficio

Ing. Daniele BECUCCI

