

Ill.mo Sig.G.E.
Dr.ssa Ambra Alvano

Con provvedimento del 27.01.2024, la S.V. nominava me sottoscritto Ing. Carmelo CRUCITTI, con studio in Reggio Calabria alla Via Paolo Pellicano,8 Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare promossa da _____ RGES N° 69/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo giuramento telematico al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti sono stati effettuati i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II, l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il Notaio Costantino Neddu De Riu inoltrando per tutti gli uffici le richieste relative per le rispettive competenze.

Previo avviso da parte del Custode Giudiziario Avvocato Giada Patanè, si eseguiva il sopralluogo presso i beni oggetto di stima. Erano presenti:

L'Avvocato Giada Patanè nq di custode giudiziario, e _____
_____.

Si eseguiva il rilievo fotografico dell'immobile e si procedeva effettuando le misurazioni necessarie presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Alle ore 16:10 si concludevano le operazioni peritali.

QUESITO N° 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Si riportano preliminarmente i dati catastali dei due beni oggetto della presente procedura.

IMMOBILI

- 1) Abitazione di tipo economico (A3) sita in Reggio Di Calabria Via Eremo Botte SNC al piano terra, di vani 6,5, distinta in catasto con Sezione Urbana RC foglio 70 particella 2780 sub 2.*

- 2) Autorimesse (C6) sito in Reggio Di Calabria Via Eremo Botte SNC al piano sotterraneo 1°, di mq. 36, distinto in catasto con Sezione Urbana RC foglio 70 particella 2780 sub 6.*

Dalle risultanze degli accertamenti ispezionati presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano su entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva.

atto esecutivo o cautelare, trascritto il 25.10.2023 ai nn. 20352/15358, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.09.2023, Tribunale di Reggio di Calabria, rep. n° 1827, a favore della _____
_____ per la quota dell'intero in piena proprietà:

- abitazione di tipo economico (A3) in Reggio di Calabria sez. urb. rc foglio 70 plla **2780 sub.2**

- rimesse, autorimesse (C6) in Reggio di Calabria sez. urb. rc foglio 70 plla **2780 sub.6**

ipoteca volontaria, iscritta il 15.12.2010 ai nn. 24181/5185, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2010 ai rogiti del notaio Federico Maria da Reggio Di Calabria, rep. n° 87984/16256, _____, per un montante ipotecario di € 262.500,00 ed un capitale di € 175.000,00. durata 25 anni avente per oggetto beni di _____ per la quota dell'intero in piena proprietà bene personale:

- abitazione di tipo economico (a3) in Reggio di Calabria Sez. Urb. RC foglio 70 plla **2780 sub.2**

- rimesse, autorimesse (c6) in Reggio di Calabria Sez. Urb. RC foglio 70 plla **2780 sub.6**

Si allega alla presente sia lo stralcio di mappa dell'immobile che le visure effettuate presso la Conservatoria dei RR Immobiliari riferite ai beni in esame nel periodo compreso tra le date del 01.01.2002 al 02.05.2024.

QUESITO N° 2

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Gli immobili pignorati consistono in **due** unità immobiliari distinte come di seguito.

Bene n. 1 Appartamento sito in Reggio Calabria, Via Eremo Botte n. 6 identificato al NCEU al Catasto Fabbricati Sezione: Reggio Calabria - Foglio 70 - **Particella 2780 - Sub 2.**

Bene n. 2 Garage sito in Reggio Calabria, Via Eremo Botte n. 6 identificato al NCEU al Catasto Fabbricati Sezione: Reggio Calabria - Foglio 70 - **Particella 2780 - Sub 6.**

Entrambi i beni fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazzo.

La foto che segue raffigura il fabbricato (il terzo piano non è visibile in quanto arretrato rispetto al prospetto principale. Con la freccia di colore rosso è schematizzata la posizione dell'appartamento (sub 2) mentre con la freccia di colore blu è indicato l'accesso al sottostante garage (sub 6).



Il corpo di fabbrica che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trova in zona decentrata rispetto al comune di Reggio Calabria. Trattasi di un fabbricato a 3 elevazioni con struttura in cemento armato e muratura portante.

Il fabbricato nella sua conformazione originale è stato realizzato intorno agli anni 60. E' caratterizzato da una forma articolata.

Il fabbricato non è dotato di ascensore. La facciata condominiale è intonacata ma priva di tinteggiatura. La copertura del fabbricato è a terrazza praticabile e non è condominiale. Il vano scala è pavimentato con lastre di marmo.

Si trova nella zona est della città, in prossimità del Santuario dell'Eremo della Consolazione, dell'Istituto Ortopedico. Sono altresì presenti nell'intorno della zona attività commerciali.

La zona è servita da mezzi pubblici ed è urbanizzata.

L'immobile dista circa 2,00 Km dal Museo Archeologico, 2.2 Km dalla stazione ferroviaria (stazione Lido), 1,00 Km dallo svincolo svincolo autostradale.

L'accesso al fabbricato di cui fa parte l'appartamento avviene dalla Via Eremo Botte mediante il portone d'ingresso dello stabile.

Si riporta di seguito la descrizione del primo bene (sub 2) appartamento.

DATI CATASTALI:

Si specifica che i dati catastali riportati di seguito, si differenziano leggermente rispetto a quelli di cui al pignoramento in quanto risultano aggiornati a seguito delle variazioni catastali eseguite con procedura *docfa* da parte dello scrivente. In ogni caso restano immutati sia la numerazione della particella che quella dei subalterni.

CATASTO FABBRICATI Sezione : Reggio Calabria - Foglio 70 - Particella 2780 - **Sub 2** Zona Cens. 1 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita Euro 503,35 piano T

Indirizzo: STRADA EREMO BOTTE n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 181 mq - Totale escluse aree scoperte : 175 mq

Risulta zona comune a tutto il fabbricato il vano scala e l'abbaino identificati con il sub 1. Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali allegate.

DESCRIZIONE DEL BENE (sub 2)

Appartamento riportato al NCEU al Foglio 70 - Particella 2780 - **Sub 2**.

Piano: Rialzato

Consistenza: **4** camere, cucina, 1 bagno, 2 ripostigli, lavanderia, corridoio n. 2 cortili.

Superficie circa 182 mq.

Superficie cortili 27,00 mq

Altezza utile 3,00 mt

Impianti: idrico sanitario – elettrico — Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Pavimenti – ceramica e marmo.

Grado di rifinitura: medio

Infissi interni: legno tamburato

infissi esterni: Legno con vetrocamera

Sanitari presenti nel bagno: wc, vasca bidet, lavabo. Nel bagno è presente il rivestimento.

CONFINI

Nord: Particella riportata al NCEU al Foglio 70 - Particella 687

Sud: Via Eremo Botte

Est: Particella riportata al NCEU al Foglio 70 - Particella 2119

Ovest: Vano scala

L'immobile non era dotato di attestato di prestazione energetica. L'attestato è stato redatto dallo scrivente ed è allegato alla presente. L'unità immobiliare si trova in classe energetica E.

Si riporta di seguito la descrizione del secondo bene (sub 6)

Garage sito in Reggio Calabria, Via Eremo Botte n. 6 identificato al NCEU al Catasto Fabbricati Sezione: Reggio Calabria - Foglio 70 - Particella 2780 - **Sub 6** che si ripete fa sempre parte del maggior fabbricato che ricomprende anche l'appartamento pignorato (sub 2)

DATI CATASTALI:

CATASTO FABBRICATI Sezione : Reggio Calabria - Foglio 70 - Particella 2780 - **Sub 6** Zona Cens. 1 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza: 36 mq– Rendita Euro 91,10 piano S1

Indirizzo: STRADA EREMO BOTTE n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 51 mq

Risulta zona comune a tutto il fabbricato il vano scala e l'abbaino identificati con il sub 1. Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali allegate.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un garage suddiviso in due distinti ambienti posto al piano seminterrato dal fabbricato di cui fa parte. L'accesso è autonomo dalla Via eremo Botte da cui si accede da un portone a due ante in ferro

La superficie lorda è pari a circa 59 mq, quella utile è pari a circa 38,00 mq.

Oltrepassato l'ingresso dell'unità immobiliare si accede ad un primo vano di forma rettangolare avente altezza utile pari a 2.20 mt. Su tale ambiente è stato ricavato un piccolissimo vano adibito a Wc avente un'ampiezza di circa 1,00 mq.

Sulla sinistra rispetto all'accesso si trova un secondo vano sempre di forma rettangolare e posto ad una quota inferiore rispetto a quello precedente. L'altezza utile misurata è pari a circa 2.30mt.

Sono visibili quattro pilastri in corrispondenza dei rispettivi angoli.

L'ambiente all'atto del sopralluogo era destinato a deposito. Erano infatti presenti suppellettili di vario genere.

Impianti: idrico sanitario – elettrico

I pavimenti sono in graniglia di scarsa qualità. Le pareti ed i soffitti sono intonacati ma non tinteggiati.

CONFINI

Sud: Via Eremo Botte

Restanti confini: con terreno sottostante il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Trattandosi di garage (C/6) l'attestato non è obbligatorio

QUESITO N° 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Sulla scorta del sopralluogo e delle indagini ipocatastali eseguite dallo scrivente è emersa la corrispondenza dei beni oggetto di stima con gli atti riportati nell'atto di pignoramento. Si specifica che essendo stata riscontrata una variazione di distribuzione interna si è proceduto ad effettuare la variazione catastale dei beni. Quanto sopra ha determinato una modesta variazione in termini di superficie di entrambi i subalterni ed un modesto decremento della rendita catastale riferita al subalterno n. 6 (cfr. visure catastali allegate).

QUESITO N° 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Le planimetrie catastali rilevate risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi. Lo scrivente ha provveduto a redigere nuove planimetrie ed effettuare i dovuti accatastamenti per entrambe le unità immobiliari.

Per completezza si evidenzia inoltre che nella la planimetria catastale dell'appartamento (sub 2) è rappresentata una corte posta a Nord, a Nord-Ovest e a Sud dello stabile che tuttavia è risultata inaccessibile in quanto l'accesso alla corte lato Nord e Nord Ovest raffigurato in planimetria doveva avvenire da un cortiletto dell'unità immobiliare avente le sembianze di un pozzo luce. Diversamente all'atto del sopralluogo il varco risultava precluso in quanto era stato edificato un muro.

Analoghe considerazioni vanno effettuare per una porzione di corte lato sud che risulta inaccessibile. Conseguentemente non si hanno informazioni su tale modeste porzioni di corte.

QUESITI N° 5-6

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6.l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Trattandosi di unità immobiliari si procederà esclusivamente alla risposta al quesito n. 6 trattando separatamente i due distinti beni.

Preliminarmente si evidenzia che l'intero fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di parere favorevole della Commissione edilizia del Comune di Reggio Calabria della seduta n. 617 del 30 giugno 1961, Nulla Osta del genio Civile n. 29892 del 06-12-1962 e Nulla Osta Comunale n. 1195/29 del 09/02/1962.

Il progetto aveva la seguente denominazione.

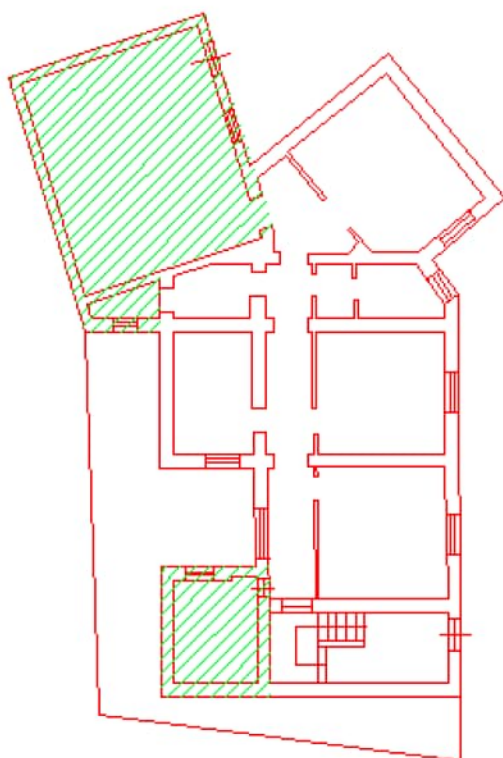
Progetto per la costruzione di un fabbricato in muratura ordinaria a due piani fuori terra in Via Eremo Botte.

Si analizzeranno di seguito distintamente le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Appartamento sito in Reggio Calabria, Via Eremo Botte n. 6 identificato al NCEU al Catasto Fabbricati Sezione: Reggio Calabria - Foglio 70 –**sub 2**.

Si evidenzia che il progetto assentito prevedeva una minore superficie rispetto a quanto realizzato.

Nel rimandare agli elaborati grafici allegati, si riporta di seguito la planimetria del bene ove sono evidenziate con il tratteggio in verde le maggiori superfici e volumetrie realizzate rispetto all'intervento oggetto dell'atto autorizzativo.



Premesso quanto sopra lo scrivente con nota a mezzo pec inoltrava al Comune di Reggio Calabria richiesta atta a esaminare le pratiche urbanistiche comprensive di eventuali sanatorie riferite ai beni oggetto di pignoramento. (cfr nota allegata).

Il comune con nota a mezzo pec allegata comunicava quanto segue:

In riscontro alla nota in riferimento si comunica che, da ricerche presso i ns archivi , non risultano pratiche di edilizia privata per l'immobile sito in via Eremo Botte 6, in testa alle seguenti ditte:

Conseguentemente sulla scorta di tali accertamenti le maggiori aree/volumi tratteggiate in verde nelle planimetrie devono a tutti gli effetti considerarsi difformi rispetto al titolo edilizio abilitativo.

La maggiore superficie realizzata ammonta a circa 56 mq per un volume di circa 180,00 mc.

Premesso quindi che, per tali ampliamenti, dalla certificazione rilasciata dal comune non emerge alcun atto autorizzativo (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire), né risulta essere stata inoltrata istanza di sanatoria, non si può che addivenire alla conclusione che tali ampliamenti devono considerarsi abusivi e non suscettibili di sanatoria.

Infatti, l'assenza di adeguata area edificabile per realizzare tali volumetrie, e soprattutto la presenza del Vincolo paesaggistico che grava sull'area preclude la possibilità di una sanatoria ex art 36 dpr 380/01.

Inoltre si rappresenta che un eventuale permesso di costruire in sanatoria deve essere subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 d.lgs. 42/2004, che ne disciplina la particolare procedura di rilascio e stabilisce espressamente, al quarto comma, **che essa costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico – edilizio** (e che, fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi).

Tali interventi suscettibili di “sanatoria” riguardano **soltanto**, come stabilito dal comma 1-ter, i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**; l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica e lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 380\2001. Tali interventi possono, come si è detto, essere definiti “*minori*” in quanto caratterizzati da un impatto sensibilmente più modesto sull'assetto del

territorio vincolato rispetto agli altri considerati nella medesima disposizione di legge.

Le considerazioni di cui sopra evidenziano che sulla scorta delle prescrizioni normative una delle condizioni necessarie per accedere alla richiesta di compatibilità paesaggistica è la mancata creazione di superfici e volumi rispetto a quelli legittimamente realizzati.

Conseguentemente, appare evidente che per il caso di specie risulti preclusa la possibilità offerta dall'art. 167, comma 4, lett. a), del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto si ribadisce che l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, è consentito esclusivamente in relazione a quei lavori che non abbiano determinato **“creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”** (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 24/6/2020, n. 4045).

In presenza di incrementi di superficie o cubatura, anche di modesta entità, la norma impedisce tassativamente il rilascio della sanatoria paesaggistica, per cui la reiezione della relativa istanza assume carattere vincolato.

Concludendo quindi stante gli abusi riscontrati viene a mancare il presupposto necessario per la richiesta della compatibilità paesaggistica, in quanto l'intervento in variante ha determinato un incremento di volume rispetto a quello per il quale era stata rilasciata l'originario titolo abilitativo.

In riferimento alla possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi, ai fini della istanza di condono della possibilità previste dall'art. 40 co. 6.l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si evidenzia che il caso di specie non consente tali possibilità infatti condizione necessaria per accedere a tale facoltà è che *“le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*

Considerato che le tre leggi su condono recano le seguenti date:

- L. 47/85 del 17 marzo 1985
- L. 724/1994 del 01 gennaio 1995
- L. 326 2003 del 02 ottobre 2003

Considerato che le ragioni del credito sono successiva all'entrata in vigore delle tre leggi (l'ipoteca volontaria è stata iscritta in data **15.12.2010**) non è possibile per l'aggiudicatario avvalersi delle citate norme.

Stante quanto sopra non sussiste alcuna possibilità di sanatoria riferita agli ampliamenti realizzati in difformità rispetto al titolo abilitativo.

Si evidenzia inoltre che tali abusi non possono essere demoliti senza che la demolizione coinvolga anche gli appartamenti soprastanti, di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura. Infatti gli ampliamenti interessano anche i piani soprastanti.

A tal fine, per completezza si evidenzia che lo scrivente ha anche valutato la possibilità di usufruire della procedura offerta dall'art 34 comma 1 e 2 del dpr 380/01 e cioè della **fiscalizzazione dell'illecito edilizio**. Si premette che la fiscalizzazione non equivale ad una sanatoria dell'abuso in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate.

riporta il citato articolo:

Art. 34 (L) - 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.

Nel caso di specie tuttavia la giurisprudenza è concorde nell'affermare che tale procedura **non è applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico**, perché queste non possono mai essere ritenute "in parziale difformità", atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona eseguiti in

difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all'intervento autorizzato.

Si riporta a tal fine uno stralcio della sentenza della Corte di Cassazione Penale, Sez. 3[^], 28 gennaio 2021, Sentenza n.3579.

*“..In questo senso è chiaramente orientata anche la giurisprudenza, secondo la quale, infatti, in presenza di interventi edilizi in zona paesaggisticamente vincolata, ai fini della loro qualificazione giuridica e dell'individuazione della sanzione penale applicabile, è indifferente la distinzione tra interventi eseguiti in difformità totale o parziale ovvero in variazione essenziale, in quanto l'art. 32, comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede espressamente che tutti gli interventi realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, **inclusi quelli eseguiti in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali** (cfr., Sez. 3, n. 37169 del 06/05/2014, Longo, Rv. 260181; Sez. 3, n. 1486 del 03/12/2013, dep. 2014, Aragosa, Rv. 258297).*

Ne discende, in conclusione, che la procedura di "fiscalizzazione" di cui all'art. 34, comma 2, D.P.R. n. 380 del 2001 non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, siccome queste non possono essere mai ritenute «in parziale difformità» (così, complessivamente, Sez. 3, n. 1443 del 18/11/2019, dep. 2020, Bellocco, Rv. 277724).

Si passerà a rispondere al quesito in riferimento al garage identificato al Foglio 70 - Particella 2780 - Sub 6.

Al pari del precedente immobile anche tale unità immobiliare non era prevista nel progetto propeutico al rilascio del titolo abilitativo.

Tuttavia diversamente dal precedente immobile (sub 2) questa, accatastata come *garage* si trova al piano seminterrato rispetto allo stesso e pur non avendo contezza dell'anno di realizzazione in quanto non risulta da alcun atto, è evidente che la sua realizzazione non ha determinato un incremento volumetrico, variazione di altezza o di sagoma rispetto al maggior fabbricato di cui fa parte edificato in forza di Nulla Osta Comunale n. 1195/29 del 09/02/1962.

Conseguentemente una eventuale possibilità utile per ottenere il permesso di costruire in sanatoria potrebbe essere rappresentata dalla deroga consentita dalla

Legge 122/1989 (Legge Tognoli). Si riporta a tal fine alcuni estratti di sentenze di cassazione ed amministrative in materia.

Ancora, Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia di Bari (Sezione Seconda)

SENTENZA N. 01354/2012 REG.PROV.COLL. N. 01566/2006

ha affermato che è possibile la sanatoria relativa alla costruzione di un parcheggio coperto, pur se realizzato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge Tognoli, con conseguente possibilità di applicazione della norma di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Con riferimento alla possibilità di sanatoria del parcheggio al piano terreno, evidenzia il Collegio che, trattandosi di sanatoria, non appare rilevante la circostanza che il predetto parcheggio sia stato realizzato in epoca antecedente a quella dell'entrata in vigore della legge Tognoli.

Ed invero, la doppia conformità di cui all'art. 36 del citato D.P.R. 380/2001 attiene all'accertamento di conformità e comporta semplicemente l'onere di pagamento di una somma pari al doppio del contributo di costruzione; la doppia conformità viene in rilievo anche nell'ipotesi del permesso in sanatoria, con riferimento all'ipotesi del comma 4 dell'art. 37, il quale prevede in tal caso: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Al di fuori di siffatte ipotesi, sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. citato, che costituisce la normativa applicabile al caso in esame e nella quale non viene in rilievo il requisito della doppia conformità; il che appare oltretutto logico trattandosi appunto di sanatoria.

A prescindere da ogni altra considerazione, l'intervento della normativa di cui alla legge Tognoli comporta la possibilità di sanatoria del locale parcheggio localizzato al piano terreno, nè appare ostativa alla possibilità di sanatoria la circostanza che il predetto parcheggio è stato realizzato al piano terreno, atteso che l'art. 9 della l. 122/1989 prevede espressamente "i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti".

Ancora,

*Ancora secondo la Cassazione Penale Sent. Sez. 3 Num. 6738 Anno 2018 **la deroga contemplata dall'art. 9, comma 1, legge 122/1989** riguarda solo la realizzazione, nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati preesistenti, dei parcheggi pertinenziali, soggetta solamente a dichiarazione di inizio attività (attualmente segnalazione certificata di inizio attività), ma **non si estende**, non essendo un tale effetto in alcun modo indicato nella disposizione, alla*

'traslazione' della cubatura, e non consente, dunque, di realizzare aumenti volumetrici di alcun genere, se non in presenza dei titoli autorizzativi ordinariamente richiesti, in mancanza dei quali devono ritenersi sussistenti i reati urbanistici di cui agli artt. 44, 93 e 95 dpr 380/2001, trattandosi di disposizione derogatoria speciale, non suscettibile di estensione analogica.

Nel caso di specie il garage è stato realizzato al di sotto del piano terreno del maggior fabbricato di cui fa parte.

Sulla sorta di quanto sopra il garage, si ritiene possa essere oggetto di sanatoria ex articolo 36 dpr 380/01, previa ammenda di euro 1.000,00 o altra maggiore somma disposta dal dirigente dell'ufficio, e previo accertamento di natura strutturale e/o sismico a carico degli acquirenti.

Inoltre dovrà esser richiesta la compatibilità paesaggistica in quanto l'immobile ricade in zona soggetta al Vincolo Ambientale e l'accesso la garage ha comportato una variazione prospettica del fabbricato. Per completezza si evidenzia che le difformità rilevate interessa anche un altro garage attiguo di proprietà di altri soggetti

Si specifica quindi che trattandosi di attività soggetta ad istruttoria da parte degli enti competenti, ulteriori richieste e possibili dinieghi potranno emergere esclusivamente all'esito dell'istruttoria da parte dei competenti Uffici.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle risultanze degli atti presso la Conservatoria dei Rr II non è emerso alcun gravame indicato nel quesito.

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nel corso del sopralluogo parte esecutata ha dichiarato che non è stato costituito il condominio, non vi è alcun amministratore, non sussistono spese straordinarie deliberate e/o non pagate, non sussistono cause pendenti. (cfr verbale di sopralluogo).

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un appartamento con sottostate garage si ritiene conveniente procedere alla vendita di entrambe le unità immobiliari in un unico lotto.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Entrambe le unità immobiliari **non** sono state pignorate pro-quota.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Preliminarmente si evidenzia che all'atto del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutat_ e dal suo nucleo familiare. Lo scrivente ha inoltrato istanza all'Agenzia del Territorio al fine di verificare se vi fossero o meno registrati contratti di locazione e/o comodato riferiti ai beni oggetto di pignoramento. (cfr istanza allegata)

Con nota del 15.03.2024 l'agenzia delle Entrate ha certificato quanto segue (cfr. certificazione allegata):

Vista l'istanza da lei presentata il 27 febbraio 2024, protocollo nr. 26564, premesso che non è possibile eseguire la ricerca degli atti per estremi identificativi dell'immobile, o degli immobili, che ne sono oggetto, si comunicano gli estremi dei contratti di locazione registrati stipulati dalla contribuente in oggetto:

Le comunicazione riportava, gli estremi dei contratti di locazione registrati stipulati dalla contribuente (*esecutat_*) (cfr documentazione allegata).

I contratti indicati dall'Agenzia non contemplano gli immobili oggetto di pignoramento. L'Agenzia specificava altresì l'assenza di comodatati d'uso registrati stipulati dall'esecutata.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato dall'esecutat_ e dal suo nucleo familiare.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non è stata riscontrata la presenza dei vincoli e/o degli oneri di cui al quesito.

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Valore appartamento - sub 2

Il criterio scelto per la determinazione del valore dell'immobile è quello corrente di mercato attraverso il metodo comparativo, utilizzando come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei vani, nonché le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al fine di reperire i prezzi di mercato si è fatto riferimento sia a ricerche di mercato previa analisi di riviste specializzate del settore immobiliare, nonché ai dati pubblicati sull'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria.

Si è ritenuto corretto fare ricorso anche a tali fonti in quanto le stesse scaturiscono da dati provenienti da operatori del settore immobiliare, che in funzione di reali compravendite effettuate nel semestre di riferimento, forniscono i relativi valori, in funzione sia della zona ove ricade l'immobile, sia della tipologia che dello stato conservativo dello stesso. Le stesse tuttavia saranno oggetto di opportune

correzioni da parte dello scrivente in funzione delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

I dati rilevati dall'Omi risultano allegati alla relazione. Gli stessi riportano per la zona in esame - Periferica/ **ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE**. (codice Zona D2) e per gli edifici di tipo economico - un intervallo di valore compresi tra un minimo di 630,00 €/mq ad un valore massimo pari a 850,00 €/mq. Tali dati risultano confermati dai prezzi correnti di mercato.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene ed il periodo di crisi del settore immobiliare si ritiene opportuno attribuire al bene in esame il valore minimo dell'intervallo proposto pari appunto a 630,00 €/mq.

Nel rimandare alle considerazioni di natura urbanistica si evidenzia che ai fini della valutazione commerciale verrà considerata esclusivamente quella porzione di fabbricato conforme al progetto propedeutico al rilascio del titolo abilitativo, in quanto le restanti aree per come già specificato risultano abusive insanabili e non suscettibili di accedere alla fiscalizzazione di cui all'art. 34 del DPR 380/01.

La superficie lorda del bene, nella sua conformazione originaria, (cfr allegati grafici) ammonta a 124 mq.

A tale area deve aggiungersi la quella del cortile lato sud-ovest pari a 18,00 mq e quella del cortile lato nord pari a 9,00 mq.

La superficie commerciale sarà quindi pari a:

S appartamento = 124,00 mq

S Cortile = (18,00 + 9,00) x 0,25 = 6,75 mq

S commerciale = 124,00 + 6,75 = 130,75 mq

Conseguentemente il valore medio di un appartamento con analoga superficie potrà avere un valore

$$V = 130,75 \times 630,00 = 82.372,50 \text{ €}$$

Non viene computata alcuna somma per la regolarizzazione delle restanti superfici create abusivamente in quanto si ripete le stesse non risultano regolarizzabili e sarebbero soggette a demolizione. La demolizione si ripete che tuttavia si estenderebbe anche ai piani soprastanti di proprietà di soggetti estranei alla presente procedura.

Si applicherà tuttavia un decremento pari al 35 % correlato sia all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, sia per la presenza di detti attigui ambienti non suscettibili di sanatoria, la cui presenza può costituire un deterrente per un potenziale acquirente in una libera contrattazione di mercato.

Si passerà quindi a determinare il valore dell'appartamento.

$$V_{\text{appartamento sub 2}} = 82.372,50 \text{ €} \times 0,65 = \mathbf{53.542,12 \text{ €}}$$

In riferimento al garage i valori di mercato oscillano per la zona in esame in un intervallo di valore compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un valore massimo pari a 570,00 €/mq. Tali dati risultano confermati dai prezzi correnti di mercato.

Nel caso di specie tuttavia il locale si presenta allo stato rustico ed è caratterizzato da una disagiata accessibilità oltre che da una ridotta altezza. Inoltre i due ambienti che lo compongono si trovano a differenti altezze

La superficie commerciale è pari a circa 51,00 mq.

Stante quanto sopra allo stesso può essere attribuito un valore pari a 300,00 €/mq

$$V = 51,00 \times 300,00 = 15.300,00 \text{ €}$$

Applicando un decremento pari al 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le incognite derivanti dalla tecnica e dal periodo in cui è stato realizzato, avremo che il valore di mercato del bene sarà pari a

$$V_{\text{valore garage sub 6}} = 15.300 \text{ €} \times 0,8 = 12.240,00 \text{ €}$$

A tale somma va decurtato l'importo stimato in Euro 5.000,00 (pari alla somma di Euro 1.500,00 per sanzione amministrativa, diritti di segreteria bolli etc per il

procedimento amministrativo in sanatoria oltre ad un importo pari a circa 3.500,00 per spese tecniche).

$$V_{\text{valore garage sub 6}} = 12.240 - 5.000,00 = 7.240,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo del lotto comprensivo di appartamento (sub 2) e garage (sub 6) ammonta quindi a

$$V = 53.542,12 + 7.240,00 = 60.782,12 \text{ €}$$

La presente relazione viene depositata assieme agli allegati in un originale per il Tribunale. Copia della sola relazione verrà inoltre inviata alle parti interessate al procedimento.

Si allegano:

Verbale di sopralluogo

Planimetrie dei Beni

Documentazione fotografica

Stralcio di mappa catastale

Istanza inoltrata al Comune di Reggio Calabria (Uff. Pianificazione Territoriale)

Riscontro Comune di Reggio Calabria

Atto autorizzativo e progetto originario del fabbricato

Istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate

Riscontro Agenzia delle Entrate

Variazione catastale sub (docfa) sub 2

Variazione catastale (docfa) sub 6

Visure Catastali

Visure conservatoria RR Immobiliari

Titolo di Provenienza dell'immobile

Attestato prestazione energetica.

Perizia Versione Privacy

Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni pignorati

Reggio Cal. 17.05.2024

Il tecnico
Ing. Carmelo CRUCITTI