

**Tribunale di Reggio Calabria**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n. 126/2013 del R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Tiziana Drago**

**A FAVORE DI** : Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

**CONTRO**



**RISPOSTE ALLE RICHIESTE DI  
CHIARIMENTI**

---

**Il CTU**

*Dott. Agronomo Stefano POETA*

## 1. Premessa

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, nato a Reggio Calabria il 21/08/1966, libero professionista, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria, in merito all'esecuzione Immobiliare 126/2013 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

A seguito della relazione del 19/04/2016 prodotta dal custode giudiziario, avv. Giuseppina Scali, il G.E. Dr.ssa Tiziana Drago, con provvedimento del 15/12/2016, dispone che:

- "1. in relazione al punto 3), che il perito stimatore renda i chiarimenti evidenziati dal custode;*
- 2. in relazione al punto 4), che il perito chiarisca se le opere irregolari siano o meno sanabili quantificando, in caso affermativo, i costi della sanatoria."*

## 2. Risposta al primo quesito

Il punto 3 della relazione avv. Giuseppina Scali, recita fedelmente quanto segue:

*"3) dalla lettura comparata delle visure catastali e ipotecarie prodotte dalla MPS e della perizia di stima la sottoscritta ha altresì evinto la soppressione della particella n. 15 già prima della iscrizione di ipoteca da parte della Banca creditrice. Precisamente dal frazionamento registrato il 18/03/2004 al n. 45742 sarebbe discesa la soppressione della particella n. 15 con generazione della particella 109 in parte uliveto e in parte seminativo irriguo e della particella 110 consistente in un fabbricato destinato a ricovero macchine censito al catasto fabbricati di mq 165.*

*Invero nella perizia di stima non è chiarita detta soppressione, e conseguentemente anche la discrepanza tra i dati catastali riportati dall'elaborato, dalla visura storica della particella 15 ed il pignoramento. Esso pignoramento infatti è stato disposto tanto sulla particella n. 15 ormai soppressa quanto sulla particella 109 che sulla particella 110.*

*In ordine a detto punto la sottoscritta si è posta il problema se non sia necessaria una ulteriore specificazione ad opera del perito stimatore affinché siano precisate le particelle da porre in vendita e*

se le dette corrispondano esattamente all'ampiezza della vecchia particella 15 sulla quale era stata iscritta l'ipoteca.

In merito a tale punto si concorda con avv. Giuseppina Scali sulla circostanza che la soppressione della particella n. 15, del foglio n. 47 del Comune di Motta S. Giovanni, ha generato la particella 109, in parte uliveto e in parte seminativo irriguo e della particella n. 110 consistente in un fabbricato. Tale affermazione è stata riportata in perizia nel quadro sinottico di pagina 6, in cui sono riportate le estensioni delle particelle n. 109 e n. 110.

Comune	Foglio	Particella	Superficie Ha	Qualità colturale	Note
Motta S. Giovanni	47	109	0,5000	uliveto 3	ex 15
			1,5568	seminativo irriguo 2	
Motta S. Giovanni	47	110	0,0192	Fabbricato	

Sommando l'estensione catastale delle p.lle n. 109 e n. 110 otteniamo la superficie catastale della particella originaria la n. 15, ovvero 2,076 ettari.

$$0,5000 + 1,5568 + 0,0192 = 2,076$$

Ulteriori approfondimenti sulla particella n. 15 non sono stati eseguiti in quanto soppressa non presente nell'atto di pignoramento né presente nella nota di trascrizione. Per quanto attiene alla particella n. 110, nel paragrafo 5.1.3 della relazione peritale viene sinteticamente descritta, vengono riportate le misure di superficie coperta e la superficie catastale.

Nulla si riferisce sulla particella n. 109 in quanto ha caratteristiche simili, sia dal punto di vista pedologico che orografico, al resto delle particelle che fanno parte dell'intera descritta nel paragrafo 5.1.1.

Pertanto, sintetizzando, si può asserire che la somma delle superfici catastali delle p.lle n. 109 e n. 110 è equivalente alla superficie catastale dell'originaria particella n. 15, ovvero 2,076 ettari.

### 3. Risposta al secondo quesito

Il punto 4 della relazione avv. Giuseppina Scali, recita fedelmente quanto segue:

*“4) Al punto n. 11 della perizia vengono riportate le diverse irregolarità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.*

*In merito al capannone identificato con la particella n. 110 il perito riporta che non è stata reperita documentazione atta a dimostrare la regolarità edilizia. Medesima situazione è riscontrata per la casa colonica identificata alla particella n. 116 (ex 16), anche se per tale caso il Perito dichiara di ritenere che, date le caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati, questa sia conforme alle norme urbanistiche perché edificata prima del 1967.*

*Avendo riguardo ai capannoni, nel rilevare che per essi si è rinvenuto il permesso a costruire e il certificato di agibilità, il Perito però precisa che è presente una difformità delle costruzioni rispetto alle planimetrie allegare al permesso a costruire, sanabile con DIA in sanatoria. In ordine a detto ultimo punto la sottoscritta si è posta il problema se non sia necessario anche al fine della formulazione di un quanto più chiaro e corretto avviso di vendita, che il perito chiarisca se le opere oggetto di irregolarità siano sanabili o meno e, nel caso la sanatoria sia possibile, che quantifichi, per ognuno degli interventi, anche le spese che il possibile aggiudicatario debba affrontare per essa.”*

In merito a tale punto si ribadisce quanto indicato in relazione al capitolo 11 in risposta al quesito n. 7 inerente la regolarità edilizia. Infatti, relativamente al capannone in calcestruzzo armato, identificato dalla p.lla n. 110, non è stata reperita al Comune documentazione atta a dimostrare la regolarità edilizia del fabbricato pertanto è da considerare **abusivo**. Medesimo risultato ha portato la ricerca eseguita presso ufficio del Servizio Tecnico Regionale Vigilanza di Reggio Calabria (ex genio civile).

La casa colonica, identificata dalla p.lla n. 116, non ha titolo edificatorio ciò nonostante, viste le caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, si ritiene che questo sia conforme alle norme urbanistiche in quanto edificato prima del 1967. I due capannoni, identificati dalle p.lle n. 112 e n. 113 hanno ottenuto una concessione edilizia ma sono stati realizzati in difformità al progetto approvato in quanto le finestrate e le porte sono in numero dimezzato rispetto quelle previste nel progetto originale.

Il fabbricato di cui alla particella n. 110 non è sanabile in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo nonché di autorizzazione paesaggistica in area sottoposta a **vincolo ambientale-paesaggistico** e **vincolo idrogeologico**. A tal proposito, e a seguito di ulteriori indagini, emerge che

la struttura si trova in area a vincolo secondo la legge Galasso e pertanto l'art. 32, comma 27, lett. d), L. n. 269 del 2003 esclude dalla sanatoria le opere abusive realizzate su aree caratterizzate da determinate tipologie di vincoli, qualora *“siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*. Inoltre, ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, non è consentito il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria quando il manufatto, realizzato in assenza di valutazione di compatibilità, abbia determinato la creazione o l'aumento di superfici utili o di volumi. In tale caso si configura la demolizione dell'opera abusiva e il ripristino dello stato dei luoghi.

**Pertanto, in riferimento alle ulteriori valutazioni ed alla normativa cogente, il fabbricato non potrà essere sanato e pertanto non è vendibile.**

La particella n. 116 non è da considerare abusiva, secondo la “legge ponte” del 6 agosto 1967, n.765, in quanto costruita all'esterno del centro urbano edificato, evidentemente prima del 1967.

Le particelle n. 112 e n. 113 sono sanabili con una SCIA. [REDACTED]

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto riferisce.

Reggio Calabria, 10/04/2017

Il CTU

Dott. Agronomo Stefano POETA