

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

CHIARIMENTO

Procedura esecutiva n. 57/2006

1. Premessa

In data 28.03.2022 la S.V. Ill.ma invitava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 57/2006 R.E. a rendere chiarimenti in ordine a quanto lamentato dalla Società Agricola Fast s.r.l. nell'istanza depositata telematicamente in data 24/03/2022.

2. Chiarimento

Il sottoscritto consulente, in merito al rilievo mosso dall'aggiudicatario del lotto n. 1 (di omessa indicazione della particella 398 nella descrizione del lotto n.1), precisa che sebbene nella tabella identificante le particelle costituenti il lotto n. 1 sia stata omessa, nella parte indicante le superfici oggetto di futuro frazionamento, l'indicazione dell'identificativo numerico della particella 398 in aggiunta alla particella 397/a è di tutta evidenza che si è trattato di un mero errore materiale, facilmente, evincibile dal confronto tra la figura n.2 di pagina 25 (*Cfr. succ. fig. 1*) della relazione e la mappa catastale n.47 alla medesima allegata (*Cfr. succ. fig. 2*).

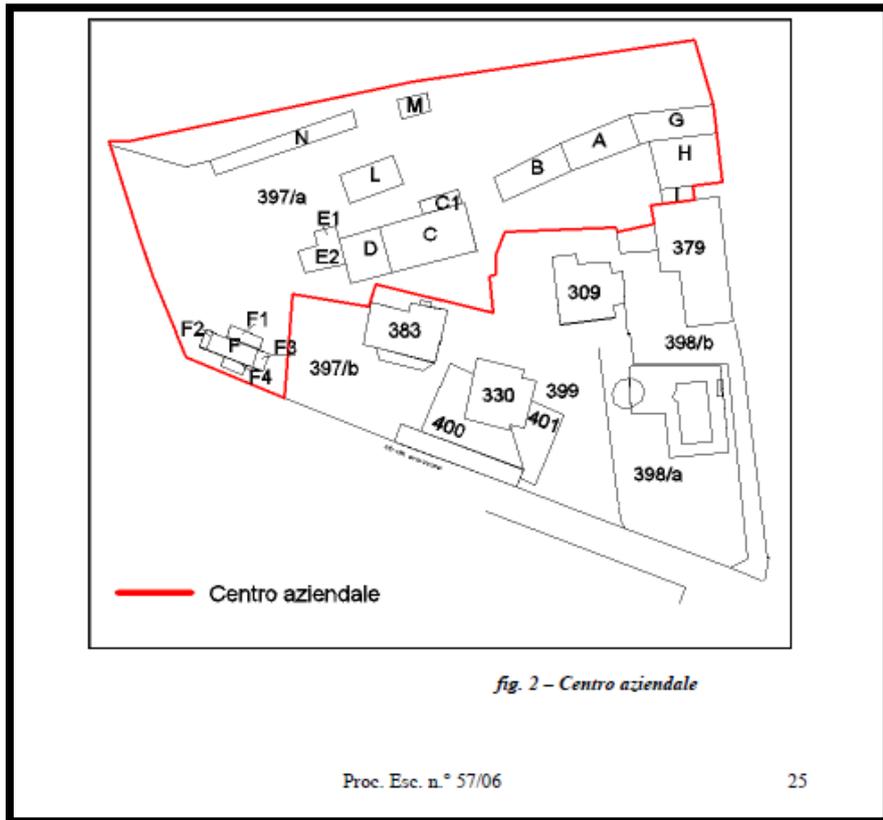


Fig. n. 1 – rappresentazione centro aziendale

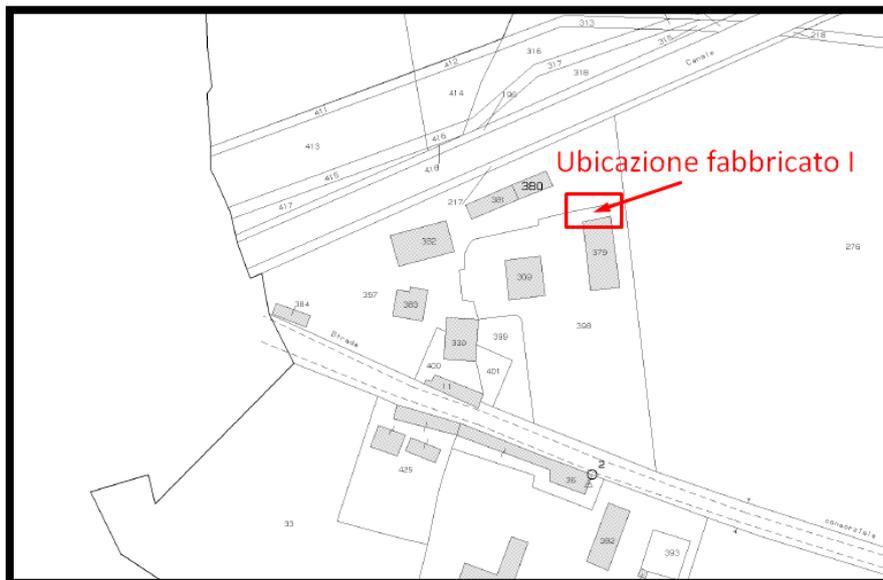


Fig. n. 2 – Stralcio mappa catastale

La detta omissione ad ogni modo, a parere dello scrivente, non può incidere né sull'aggiudicazione del bene né sulla sua affrancazione atteso che:

1. La superficie di sedime del fabbricato indicato con la lettera I (ricadente sulla particella 398) è stata correttamente inserita nel lotto 1 tanto che il frazionamento successivamente eseguito è avvenuto in modo conforme al grafico rappresentato dallo scrivente a pag. 25 della relazione in atti (*Cfr. confronto tra fig. 1 e fig. n. 3*);
2. Gli identificativi catastali del lotto, soggetti a successivo frazionamento, erano comunque provvisori e, pertanto, la predetta omissione non ha potuto in alcun modo pregiudicare l'aggiudicazione;

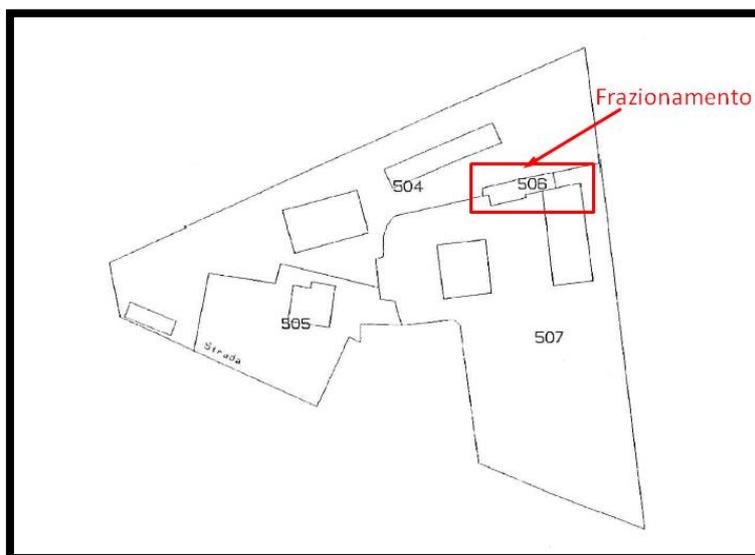


Fig. n. 3 – Stralcio frazionamento eseguito dall'aggiudicatario

3. Nel decreto di trasferimento e nell'atto di affrancazione vanno inserite le nuove particelle originate dal frazionamento con le relative superfici e nel caso di specie la superficie totale frazionata, per come attestato dal tecnico che ha eseguito il frazionamento, è stata correttamente indicata in perizia. Il tecnico dell'aggiudicatario, infatti, nella relazione allegata all'istanza depositata in data 22/03/2022, ha dichiarato che la superficie di 3.712 (che è quella indicata in perizia) è composta da due quote una di 3.612 mq da stralciare dalla superficie della particella 397 e l'altra di 100 mq da stralciare dalla superficie della particella 398 a conferma della circostanza che l'errore materiale era evincibile e, che l'omissione era irrilevante.

Per ciò che concerne, poi, la sollevata difficoltà di affrancazione della nuova particella 506 (ottenuta dal frazionamento della particella 398), rilevato che l'aggiudicatario avrebbe potuto temporaneamente sospendere le operazioni di frazionamento e chiedere l'inserimento della particella mancante nella descrizione del lotto n.1, si evidenzia che, per come attestato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di San Pietro a Maida, essa può essere eseguita mediante la trasmissione all'ufficio tecnico comunale del decreto di trasferimento.

Lo scrivente, infine, evidenzia che i beni descritti nei lotti 1, 2, 5, 6 e 7 ubicati in località San Pietro Lametino del comune di Lamezia Terme e indicati nell'elaborato peritale come abusivamente edificati potrebbero oggi non essere più soggetti alla sanatoria prospettata nella relazione tecnica depositata

in data 12/07/2012 dal momento che successivamente a tale data sono intervenute nuove modifiche normative e giurisprudenziali in materia.

In particolare si rileva che con l'emanazione del Decreto Ministeriale del 17.01.2018, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 20.02.2018, sono state aggiornate *le Norme tecniche per le costruzioni* e si è configurata una più rigida procedura di verifica dell'idoneità statica degli immobili con conseguente incidenza negativa sul rilascio del Certificato di idoneità statica che è uno dei documenti propedeutici al rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Non solo ma con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 134 del 01.08.2016, è stato approvato il QTRP (QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA) che per definizione è strumento di pianificazione territoriale con valenza paesaggistica della Regione Calabria e comprende sia disposizioni di carattere urbanistico che paesaggistico. Esso costituisce il quadro di riferimento e di indirizzo per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione statali, regionali, provinciali e comunali nonché degli atti di pianificazione per le aree protette.

Ora considerato che i beni di procedura ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico, per come evincibile dalla perizia in atti, non si può escludere che la Regione Calabria possa esprimere un parere negativo sulla compatibilità paesaggistico ambientale dei beni di procedura con conseguente incidenza negativa sul rilascio del Permesso a costruire in sanatoria.

Tale eventualità è, poi, supportata dalle pronunce del consiglio di Stato degli ultimi anni (tra le altre Sentenza n. 628/2017, Sentenza n. 1664/2016, sentenza n. 1898/2016) che sono orientate nel senso di negare la possibilità di sanatoria delle opere abusivamente realizzate in zona vincolata e dalla circostanza che l'ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme dal 2019 ha bloccato i procedimenti di condono avviati.

In tale situazione si reputa opportuno, informare i potenziali acquirenti all'asta degli immobili descritti nei lotti nn. 1,2,5,6 e 7 del possibile diniego della sanatoria degli immobili oggetto di vendita con possibile condanna alla messa in pristino dello stato dei luoghi preesistente agli abusi.

Si precisa, infine, che anche l'aggiudicatario del lotto n. 1 potrebbe incorrere in tale eventualità e si sottolinea che tale circostanza non incide comunque sui valori indicati a base d'asta, considerati i ribassi verificatesi per le numerose aste espletate e per l'introduzione del coefficiente correttivo per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali ulteriori richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 07.04.2022

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo