



DEMELZAGUARNIERI  
architetto  
www.dgarchitetto.it



via Napoli V traversa, 2  
89044 Locri (RC)  
P.iva 02662660808



+39 320 656 4362



+39 0964 403 998



demelzaguardieri@gmail.com

PEC

dguarnieri@oappc-rc.it

## TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento civile n. XX/XX R.G.Es.  
Dott. Giuseppe Cardona

### INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PARTE RICORRENTE (Creditore):**

XXXXXX XXXXXXXXX+1 (Avv. X. XXXXXXXXX)

**CONTROPARTE (Debitore):**

XXXXXX XXXXXXXXX+2

**ESPERTO INCARICATO**

Arch. XXXXXXX XXXXXXXXX  
Via XXXXXX X XXXX. n.X  
XXXXX XXXXX (XX)  
Tel. XXXXXXXXXX

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 30/16, promosso da XXXXXXXX, difesi dall'Avv. XXXXXXXX, contro la sig.ra XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di genitore di XXXXXXXX, e XXXXXXXX residenti in Contrada Convento a Stignano (RC), il Giudice per le Esecuzioni Dott. E. Vicenzutti disponeva, in data 17/01/2019, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta Dott.ssa Arch. XXXXXXXX residente a Locri in via Napoli V traversa n.2 e regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria con il numero 2488.

La sottoscritta arch. Demelza Guarnieri, in adempimento dell'incarico conferitogli, aveva espletato la propria consulenza con deposito in Tribunale dell'elaborato peritale in data 11/11/2019.

Premesso che:

- in data 22/01/2020, per disposizione del G.Es. Dott. E. Vicenzutti, la sottoscritta è stata chiamata ad acquisire il seguente documento: *"estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di XXXXXXXXXX, dal quale si evinca il regime patrimoniale adottato"*.
- in data 03/02/2020 la sottoscritta ha depositato telematicamente il predetto documento;
- in data 02/01/2021 per disposizione del G.Es. Dott. E. Vicenzutti, la sottoscritta è stata chiamata a produrre i titoli di acquisto richiamati nelle pagine 6 e 7 della relazione peritale depositata in data 11/11/2019 al fine di verificare l'effettivo regime di acquisto degli stessi:
  - atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1987, Repertorio n°1824;
  - atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1989, Repertorio n°13901;
- in data 14/01/2021 la sottoscritta ha depositato telematicamente i predetti documenti.

Tenuto conto che, successivamente, nel corso del presente procedimento, per disposizione del G. Es. Dott. G. Cardona in data 07/11/2022 la sottoscritta è stata chiamata **"a evidenziare se sia possibile e sia conveniente per la procedura esecutiva determinare due lotti (uno per la particella 963, un altro per la particella 976), oppure se sia più conveniente lasciare un unico lotto per tali beni"**.

Considerato che nella relazione peritale depositata in data 11/11/2019, sono stati suddivisi gli immobili pignorati in lotti e nello specifico il **"Lotto A"** è composto da un fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra (Foglio 3 p.lla 963 sub2) oltre parziale piano cantinato (Foglio 3 p.lla 963 sub4) e lastrico solare (Foglio 3 p.lla 963 sub3), garage (Foglio 3 p.lla 976 sub3), locali deposito (Foglio 3 p.lla 976 sub4) e area pertinenziale circostante (fig.1).

Rilevata la necessità di modificare la stima tenendo conto del fatto che il fabbricato unifamiliare con piano cantinato e copertura (Foglio 3 p.lla 963 sub2, 3 e 4) vanno venduti per l'intero, mentre il garage e i locali deposito (Foglio 3 p.lla 976 sub3 e 4) devono essere venduti in quota di un mezzo del diritto di proprietà, si precisa che il Garage, corrispondente alla particella 976 sub3, è esterno al fabbricato ed è situato nella corte in prossimità dell'ingresso carrabile, mentre il Locale Deposito, corrispondente alla particella 976 sub4, è sempre esterno al fabbricato ma situato nella corte in adiacenza al garage ed in prossimità alla scala d'ingresso del fabbricato unifamiliare.



Fig.1\_ Particolare fotografico relativo al lotto A con individuazione in rosso delle particelle catastali.

L'accesso al garage e al locale deposito avviene dall'esterno attraverso una porta scorrevole carrabile in metallo e una porta battente pedonale in metallo, le stesse porte d'ingresso con le quali si accede al fabbricato unifamiliare (Foglio 3 p.lla 963 sub 2, 3 e 4) e all'area pertinenziale circostante (fig.2).



Fig.1\_ Particolare fotografico relativo all'ingresso del lotto A.

Inoltre, sia il garage (Foglio 3 p.la 976 sub3) che i locali deposito (Foglio 3 p.la 976 sub4) sono considerati una **pertinenza** del fabbricato unifamiliare (Foglio 3 p.la 963 sub 2, 3 e 4) perché sono al servizio del medesimo oltre ad avere una vicinanza fisica all'abitazione principale.

Ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, sono pertinenze le *cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*, per cui sono stabili nel tempo ed accessorie.

Il vincolo pertinenziale è presente quando c'è un rapporto di complementarietà tra il bene accessorio e quello principale, è quindi essenziale che la prima sia funzionale alla seconda.

Considerato che elemento caratterizzante il rapporto pertinenziale è la destinazione di fatto, in modo durevole, di una cosa al servizio di un'altra, si ritiene che anche nel caso in questione, il garage e il locale deposito non solo sono posti in prossimità dell'abitazione principale, ma risultano adibiti all'utilità della stessa.

Per quanto attiene alla **regolarità edilizia dell'immobile "Garage"**, corrispondente alla particella 976 sub3, il fabbricato risulta essere realizzato **abusivamente**.

Inoltre, ricade in parte nella zona G\_Area di rispetto cimiteriale secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano (fig.3): *sono vincolate alla non edificazione le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art.338 e L. 983/1957 art.21 per una profondità variabile tra i 100 e i 200 m.* (fig.3).

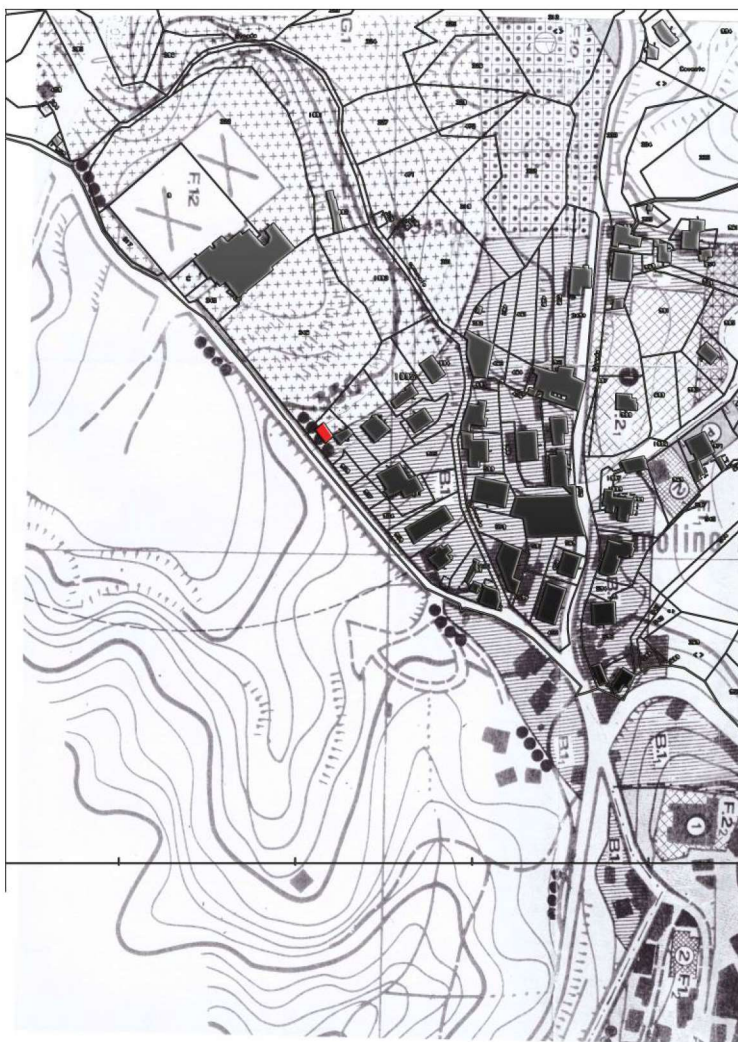


Fig.3\_ Sovrapposizione catastale del foglio 3 (p.la 976 sub 3 evidenziata in rosso) con il vigente P.R.G.

L'esistenza del vincolo cimiteriale nell'area nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo, comportando l'inedificabilità assoluta, impedisce il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 33, l. n. 47 del 1985, senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo.

Trattasi, appunto, di vincolo di inedificabilità assoluta e non relativa, tenuto conto che il caso di specie non rientra nelle eccezioni relative all'esecuzione di opera pubblica o attuazione di un intervento urbanistico.

Il vincolo in questione, in conclusione, non rientra nella sfera di operatività dell'art. 32 L. 47/1985 e l'opera realizzata, pertanto, non è suscettibile di sanatoria.

Alla luce di quanto sopra e con riferimento al quesito sottoposto alla scrivente, **è possibile ma non è conveniente** per la procedura esecutiva determinare due lotti, un lotto composto dalla particella 963 corrispondente al fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra oltre parziale piano cantinato, lastrico solare e area pertinenziale circostante e l'altro lotto composto dalla particella 976 corrispondente al garage, locali deposito e area pertinenziale circostante.

### **Conclusioni**

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione integrativa rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di 4+1 pagine.

Locri, 26/01/2023

Il C.T.U.

Arch. Demelza Guarnieri