



TRIBUNALE DI L'AQUILA



Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 7 / 2022



Creditore:



RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE



L'Esperto stimatore
Geom. Piergiuseppe NICOLI



La presente relazione tecnica integrativa è stata disposta dall'Ill.ma Sig. ra Giudice delle Esecuzioni, [REDAZIONE] con provvedimento del 14/11/2024, a seguito di quanto richiesto dalla Professionista delegata alla vendita, [REDAZIONE]

Oggetto dell'integrazione è la valutazione del titolo edilizio riguardante gli immobili pignorati, rinvenuto dalla Professionista delegata presso gli archivi della "Rigenerazione Urbana Mobilità e Sviluppo" del Comune di L'Aquila, ed inviati a mezzo pec, in data 13/11/2024.

La procedura esecutiva ha ad oggetto due appartamenti, comprensivi di accessori, inseriti in una palazzina situata nella frazione di Cese di Preturo del Comune di L'Aquila, via Sant'Anna, civico n. 6, identificati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di L'Aquila – Settore Territorio al N.C.E.U., fg. 37 di Preturo, mappale 64, sub 4, 5 e 6, di proprietà dell'esecutata, sig.ra [REDAZIONE] (nella perizia di stima depositata individuati come Lotto 1 e come Lotto 2).

Tutta la palazzina ove sono, appunto, inseriti gli immobili pignorati, è pervenuta all'esecutata a seguito di atto di donazione da parte del padre, sig. [REDAZIONE] a rogito del Notaio [REDAZIONE] n. rep. 95227, del 13/01/2000, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di L'Aquila in data 13/01/2000, R.G. n. 530, R.P. n. 437 (nota di trascrizione inserita nell'allegato n. 8 alla perizia di stima depositata in data 03/03/2023).

A seguito di contatti telefonici con la Professionista delegata, la stessa provvedeva a depositare una relazione informativa al G.E. ove mi viene richiesto di: *"specificare alla scrivente se il fabbricato, sulla scorta degli accertamenti da Lei condotti, possa essere oggetto di sanatoria nel termine di legge ex art. 40, co. 6, L. 47/85, a seguito di vendita nell'ambito della procedura esecutiva o meno."*, per meglio chiarire quanto da me riportato nella perizia di stima depositata in corrispondenza dei paragrafi relativi alla normativa urbanistica e alla regolarità edilizia dei due Lotti posti in vendita.

Dagli accertamenti da me eseguiti all'epoca della redazione della stima, emergeva che:

➤ Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, dai riscontri eseguiti e riportati all'interno dell'allegato n. 16, della predetta stima immobiliare, **all'attualità** la destinazione urbanistica del terreno su cui sorge tutta la palazzina, comprendente i due Lotti pignorati, ricade nelle zone di P.R.G. indicate nel predetto allegato. In considerazione, però, della dichiarazione rilasciata dall'esecutata, sig.ra [REDACTED] inserita nel verbale di sopralluogo del 26 gennaio 2023 (allegato 1 alla perizia depositata), nel quale testualmente, si riporta: *“Dalle informazioni acquisite, l'immobile sarebbe stato edificato negli anni '70 dal padre dell'esecutata, sig. [REDACTED]”*, parrebbe lecito ritenere che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente l'adozione del vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila e, quindi, non soggetto alle prescrizioni avvenute successivamente a tale adozione.

➤ Per quanto riguarda l'aspetto edilizio, facendo sempre riferimento a quanto riportato al punto precedente riguardante l'aspetto urbanistico, a seguito dei riscontri eseguiti e inseriti dettagliatamente nella perizia estimativa (allegati 10, 13, 15 e 16) non è stato possibile acquisire dati certi e oggettivi in merito alla legittimità edilizia degli immobili pignorati. Come ben evidente nell'allegato 10, in data 26 gennaio 2023, è stata inviata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio di RIGENERAZIONE URBANA MOBILITÀ E SVILUPPO del Comune di L'Aquila con l'intento di poter acquisire documentazione comprovante eventuali titoli edilizi dell'immobile. L'istanza è stata regolarmente protocollata al n. P-10073-2023, in data 26 gennaio 2023. Al 03 marzo 2023, data stabilita dall'Il.mo Sig. Giudice per il deposito finale della perizia, tale Ufficio non aveva dato alcun riscontro, né positivo né negativo. Soltanto l'Ufficio Condoni si è espresso dicendo che non aveva riscontri di pratiche presentate né a nome di [REDACTED] padre dell'esecutata, né a nome di [REDACTED] esecutata.

Parimenti, in data 08 febbraio 2023, si è proceduto ad eseguire accesso in presenza presso l'Archivio di Stato della Provincia di L'Aquila, con lo scopo di poter acquisire, anche lì, eventuali titoli edilizi. Purtroppo, gli unici riferimenti in possesso, e cioè: il nominativo del padre, [REDACTED] e l'ipotetica data di costruzione, anni '70, non sono stati sufficienti a trovare titoli edilizi e/o titoli riguardanti l'aspetto strutturale (Genio Civile).

Di conseguenza, sulla base di quanto acquisito, non è stato possibile dichiarare con certezza la legittimità edilizia degli immobili pignorati.

Con l'estrazione del sopra riportato atto di donazione, richiesto telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila – Settore Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto Esperto stimatore in data 12/11/2024 ed inserito nella presente integrazione all'interno dell'allegato "A", alla pag. 4 troviamo riportato: *"In conformità dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, il donante...attesta che: il fabbricato in oggetto è in corso di realizzazione in conformità alla licenza di costruzione n. 4687 rilasciata dal Comune di L'Aquila in data 10 febbraio 1976."*

Successivamente, a seguito del rinvenimento da parte della Professionista delegata del suddetto titolo edilizio, presso il Comune di L'Aquila, si ha la conferma dell'esistenza di un **titolo edilizio** (copia inserita nell'allegato "B" alla presente integrazione) presentato ed autorizzato dal Comune di L'Aquila per un fabbricato per abitazione rurale *"a servizio diretto dell'agricoltura"* (così come descritto nella relazione tecnica allegata al titolo edilizio), da realizzarsi su *"Zona agricola"*, in conformità all'allora vigente *"Piano di Fabbricazione"*, antecedente all'attuale PRG (come descritto nella prima pagina del titolo edilizio che, testualmente riporta: *"Il fabbricato da realizzare ricade dentro la zona rurale prevista dal P.d.F. per la frazione di Cese di Preturo. È conforme alle norme di attuazione. Sul P.R.G. la destinazione di zona non ha subito variazioni."*). Nello stesso titolo edilizio si trova, inoltre, il riferimento all'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile in data 06/03/1975, prot. n. 1617. Tale riferimento è riportato in calce alla scheda denominata *"Quadro di rispondenza alle norme di attuazione del programma di fabbricazione"*, facente parte della documentazione allegata al titolo edilizio.

Avuta la conferma della legittimità dell'immobile si procederà, ora, all'analisi del titolo edilizio autorizzato messo a confronto con lo stato attuale degli immobili, rilevato in sede di sopralluogo del 26 gennaio 2023, con lo scopo di verificarne la corrispondenza.

Il progetto autorizzato prevede, come si legge nella relazione tecnica allegata allo stesso, la realizzazione di un fabbricato composto da due piani:

1. il piano terra, destinato a cantine e magazzini. Negli elaborati grafici di progetto è denominato *"piano seminterrato"*; nella perizia di stima redatta, corrisponde al Lotto 1;
2. il piano primo, composto da una cucina con annessa dispensa, un soggiorno, tre

camere da letto e due bagni. Negli elaborati grafici di progetto è denominato “piano rialzato”; nella perizia di stima redatta, corrisponde al Lotto 2.

Questa è la consistenza autorizzata nel titolo edilizio acquisito, non c'è altro.

Per correttezza, si riporta anche quanto descritto nell'atto di donazione di cui sopra. Infatti, in esso, si legge la seguente descrizione dell'immobile donato: *“fabbricato da cielo a terra in via Sant' Anna, con corti annesse, composto da un appartamento e accessori al piano sottostrada, da altro appartamento ed accessori al piano terra, entrambi ultimati, e dalla sovrastante entità in corso di costruzione della quale sono state realizzate le sole strutture in cemento armato”*.

Come possiamo notare ci sono delle incongruenze tra quanto descritto relativamente al titolo edilizio e quanto descritto nell'atto di donazione.

Esse sono riferite:

- alla presenza di un appartamento e accessori al piano sottostrada. Nel progetto autorizzato, tale piano, doveva essere destinato a cantine e magazzini;
- alla presenza di un altro piano (il primo piano) oltre quello al piano terra, in corso di costruzione non previsto nel progetto autorizzato;
- si parla di struttura in cemento armato quando, in realtà, l'immobile è realizzato in muratura di blocchetti di cemento, come riportato nella relazione tecnica del progettista e come effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

Detto ciò, di seguito, si riportano elencate quelle che sono le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, rispetto a quanto previsto nel progetto, limitatamente ed esclusivamente agli immobili pignorati, individuati come Lotto 1 e Lotto 2 nella perizia:

-LOTTO 1, piano S1 o seminterrato o sottostrada

1) - aumento dell'altezza interna, dai 2,50 mt del progetto autorizzato, ai 2,87 mt dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e sezione A-B del titolo edilizio). Tale modifica ha comportato il passaggio dell'intero piano da non residenziale a residenziale. Una porzione del piano è, attualmente, destinata ad appartamento ed occupata dalla madre dell'esecutata;

2) - chiusura, sul fronte a sud, con aumento di superficie utile, di un piccolo portico per la realizzazione di una stanza con una superficie netta di 7,70 mq (cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e pianta piano seminterrato del titolo edilizio);

3) - realizzazione di partizioni interne (tramezzature, cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e pianta piano seminterrato del titolo edilizio);

4) - aumento di superficie utile per la realizzazione di una piccola cantina di 5,90 mq netti, posta a ridosso della scala comune, sul fronte ovest (cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e pianta piano seminterrato del titolo edilizio);

5) - difformità nella posizione e nella dimensione di alcune finestre, quindi dei prospetti, (cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e pianta piano seminterrato del titolo edilizio);

6) - realizzazione di un piccolo vano tecnico (SNR, Superficie Non Residenziale) destinato ad ospitare una caldaia a servizio del piano S1, posto al di sotto del balcone, sul lato ovest, avente una superficie netta di circa 1,90 mq. (cfr. pianta del piano S1, inserita nell'allegato 6 della stima depositata e pianta piano seminterrato del titolo edilizio).

- LOTTO 1, manufatto isolato destinato a forno

1) - totale inesistenza di titolo edilizio all'interno degli elaborati progettuali (manufatto completamente abusivo), posizionato sulla corte comune del fabbricato, fronte nord.

- LOTTO 2, piano rialzato o piano terra

1) - chiusura di un portico per la realizzazione di una cucina a servizio dell'appartamento, posta sul fronte ovest angolo fronte nord, con aumento di superficie utile di 9,80 mq netti (cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio);

2) - realizzazione di una veranda/portico/ingresso comune, posta sul fronte nord ed est, avente una superficie totale di circa 36,30 mq. (cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio);

3) - modifica in alcune partizioni interne (tramezzature, cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio);

4) - difformità nella posizione e nella dimensione di alcune finestre (quindi dei prospetti, cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio);

5) - difformità nella dimensione e forma dei balconi (cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio);

6) - realizzazione, al piano S1, sul fronte est, a ridosso del locale garage, di un piccolo locale tecnico (SNR) destinato ad ospitare la caldaia che serve il piano rialzato, avente

una superficie netta di circa 1,90 mq. (cfr. pianta del piano terra, inserita nell'allegato n. 7 della stima depositata e pianta piano rialzato del titolo edilizio).

Come si può notare ci sono evidenti difformità tra il titolo edilizio concesso e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Però, oltre a tutto quanto sopra descritto, riguardante le difformità riscontrate negli immobili oggetto di pignoramento, si rileva che sono presenti, in quella che rappresenta la totale consistenza strutturale della palazzina, altri abusi edilizi che, in fase di eventuale richiesta di sanatoria, potrebbero creare delle difficoltà nel rilascio del titolo edilizio sanante, difficoltà che possono riguardare anche la certificazione di idoneità sismica.

Esse sono:

- la realizzazione di un piano primo mansardato ad uso residenziale, completamente abusivo, attualmente abitato dall'esecutata e non previsto, appunto, nel progetto oggetto di concessione ma, come precedentemente riportato, descritto nell'atto di donazione del 2000, come in corso di costruzione. Tale intervento ha comportato modifiche sostanziali, sia alla struttura portante in muratura sia ai prospetti della palazzina. **Tale piano non è inserito nella presente procedura esecutiva;**
- la realizzazione di un ampliamento consistente in una stanza al piano S1 sul lato ovest, angolo fronte sud. **Tale stanza non è inserita nella presente procedura esecutiva e non è presente nella consistenza del piano S1 pignorato;**
- la copertura della palazzina completamente difforme a quanto previsto nel progetto autorizzato. Nel progetto era prevista una copertura a padiglione e nella realtà è stato realizzato un tetto a capanna. Ciò ha comportato modifiche sostanziali, sia alla struttura portante sia ai prospetti della palazzina;
- la realizzazione senza titolo edilizio, sul fronte sud ed in parte sul fronte est, di una grande tettoia adibita, al momento del sopralluogo, a rimessa attrezzi e autoveicoli. **Tale tettoia non è inserita nella consistenza del piano S1 pignorato.**

Ciò precisato, risulta doveroso, però, fare delle osservazioni a tutto quanto sopra descritto.

L'art. 40, comma 6, Legge 47/85, testualmente riporta: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e*

sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”

Pertanto, con riguardo agli “*abusi sanabili*” e tenendo conto della normativa successiva in materia, è consentita la possibilità per gli aggiudicatari di procedere con la sanatoria nel termine di centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Per gli immobili costruiti *ante* 17 marzo 1985 (come sono gli immobili pignorati nella presente procedura), trova applicazione la cosiddetta sanatoria straordinaria (il condono edilizio regolato da leggi speciali), in presenza delle seguenti condizioni:

- 1) la data di realizzazione dell'abuso deve essere precedente al 31 marzo 2003;**
- 2) la tipologia dell'abuso deve rientrare tra i casi di sanatoria descritti al capo IV della Legge 47/85;**
- 3) le ragioni creditorie per cui si procede o interviene devono essere anteriori al 02 ottobre 2003.**

Ora, per quanto riguarda la prima condizione, in considerazione anche di quanto dichiarato dal sig. ██████████ nell'atto di donazione stipulato nell'anno 2000 e in relazione anche all'accatastamento dell'immobile eseguito in data 1996 (si veda l'elaborato planimetrico relativo all'accatastamento degli immobili dove è riportato il n. di prot. del Tipo Mappale presentato, n. 2082 del 29/08/1996, elaborato inserito negli allegati n.ri 4 e 5 alla perizia di stima), siamo certi che gli immobili sono stati realizzati ante 2003.

Per quanto riguarda la seconda condizione, gli abusi commessi, per la tipologia descritta ed in presenza di un titolo edilizio, potrebbero rientrare in quelli previsti al capo IV della L. 47/85, ma essendo gli immobili pignorati facenti parte strutturalmente di una palazzina che, come precedentemente riportato, presenta criticità dal punto di vista della presenza di altri abusi edilizi ben più importanti (un piano completo residenziale in più, un ampliamento al piano S1, una grande tettoia al piano S1, difformità strutturali nella copertura, ecc) e, non essendo queste parti comprese nella presente procedura esecutiva, anche da informazioni prese presso gli Uffici competenti in materia del Comune di L'Aquila, risulta problematico se non impossibile rilasciare sanatorie edilizie da parte dell'Ente preposto.

Sulla terza condizione, relativa alle ragioni creditorie per cui si procede, che devono essere anteriori al 02 ottobre 2003, sempre da colloqui ed informazioni prese

presso l'Ufficio di Rigenerazione Urbana Mobilità e Sviluppo del Comune di L'Aquila, è emerso che se le ragioni di credito sono successive a tale data (e ciò deve essere dimostrato da dati certi da parte del potenziale aggiudicatario) le eventuali domande di sanatoria vengono respinte. Nel nostro caso, dagli atti di causa emerge che la data cui far risalire indicativamente le ragioni del credito è quella del contratto di mutuo ipotecario, ossia, la data del 24 agosto 2017.

In considerazione di quanto sopra riportato, ci troviamo in una situazione di **“abuso insanabile”**.

Nulla vieta, però, che anche gli immobili colpiti da abusi insanabili siano posti in vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non comportando la procedura esecutiva alcun mutamento della natura abusiva dell'immobile.

In tal caso, il potenziale aggiudicatario dovrà farsi carico della **demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**, ma non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria in quanto non responsabile dell'abuso.

Nel nostro caso, però, in considerazione di quanto rilevato e precedentemente riportato in merito alla presenza di un altro piano abitato e di tutti gli altri abusi presenti, per il potenziale aggiudicatario risulterebbe difficile operare una **demolizione con ripristino dello stato dei luoghi**, in quanto andrebbe ad interessare parti che, seppur esse stesse abusive, non sono comprese nella presente procedura esecutiva, correndo il rischio di compromettere la stabilità dell'intero edificio.

In tale caso, il legislatore, all'art. 33, comma 2, del T.U. 380/2001, ha previsto la cosiddetta *“Fiscalizzazione dell'abuso”*, che prevede: *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392...”*, sanzione pecuniaria portata al triplo dell'aumento del valore dell'immobile (art. 34 del T.U. 380/2001).

Alla luce di ciò si è proceduto a redigere due calcoli distinti per quantificare l'ammontare presunto della sanzione, relativamente ai due Lotti pignorati (in quanto l'effettivo importo può essere, in maniera precisa, quantificato solo dagli Uffici Comunali preposti).

Il calcolo è stato fatto presumendo la realizzazione dei lavori al 1977/1978 e quindi utilizzando a riferimento, per il costo base di produzione, i valori riportati nel DPR del 23/12/1978, n. 1018/1978, che, per la Regione Abruzzo, indica un costo base di produzione a mq. di £ 300.000 (attuali € 154,94) e, la quantificazione, è stata eseguita solo sulle porzioni degli immobili oggetto di fiscalizzazione, quindi soltanto sulla superficie utile aggiuntiva.

A tale importo sono stati aggiunti i parametri correttivi ai sensi della L. 392/1978 che hanno ragguagliato il costo base parametrico. L'adeguamento ISTAT non è stato necessario in quanto il DPR 1018 e la data presunta di ultimazione dei lavori coincidono.

Per quanto riguarda il piccolo forno inserito nella consistenza del Lotto 1, in considerazione che trattasi di un immobile a sé stante, isolato e distante dal fabbricato principale ed è completamente abusivo non avendo alcun titolo edilizio, viene prevista la demolizione con la stima dei costi relativi e, quindi, non è compreso nella sanzione pecuniaria del Lotto 1.

Alla luce di tali conteggi (inseriti nell'allegato B della presente integrazione) è emerso che l'ammontare delle sanzioni pecuniarie, che andranno detratte dai valori di stima dei due Lotti (tenendo conto sempre che l'importo effettivo potrà essere determinato soltanto dagli Uffici Comunali preposti), sono le seguenti:

Lotto 1: € 30.883,98 (euro trentamilaottocentottantatre/98)

Lotto 2: € 7.984,00 (euro settemilanovecentottantaquattro/00)

È stato, poi, eseguito un computo metrico (allegato "B") per la demolizione del forno e il ripristino dei luoghi. L'importo stimato è:

Forno, demolizione e ripristino: € 3.285,89 (euro tremiladuecentottantacinque/89)

Tali importi vengono, di seguito, detratti dai rispettivi valori risultanti dalla perizia depositata in data 03/03/2023 e, quindi, il valore corretto da inserire nell'avviso di vendita sarà il seguente:

Lotto 1: valore stima € 90.453,68 – fiscalizzazione € 30.883,98 - forno € 3.285,89 =

€ 56.283,81

diconsi euro cinquantaseimiladuecentottantatre/81

Lotto 2: valore stima € 148.781,27 – sanzione € 7.984,00 = **€ 140.797,27**

diconsi euro centoquarantamilasettecentonovantasette/27

Si tenga presente, comunque, che il requisito fondamentale per l'applicazione della sanzione pecuniaria come alternativa alla demolizione si basa su una relazione dettagliata da parte dell'ufficio tecnico comunale che, in modo oggettivo sotto il profilo strutturale, attesti:

- nell'ipotesi dell'art. 33, T.U. 380/01, che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile;
- nell'ipotesi dell'art. 34, T.U. 380/01, che la demolizione della parte eseguita in parziale difformità non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

La fiscalizzazione evita la demolizione dell'immobile, tuttavia presenta, allo stato, dei limiti. Su un immobile soggetto a fiscalizzazione è consentito effettuare solo interventi limitati, principalmente legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti dell'edificio conformi alle normative. Non sarà possibile realizzare eventuali interventi che potrebbero beneficiare di incentivi fiscali. In caso di fiscalizzazione, inoltre, il reato penale persiste e non è "sanato". In questo contesto, infatti, la giurisprudenza conferma che la fiscalizzazione non costituisce un equivalente a ottenere la sanatoria edilizia ed estinguere il reato di abuso edilizio.

Si rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di L'Aquila per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

- Allegato A:** *copia dell'atto di donazione, a rogito del Notaio [REDACTED] n. rep. 95227, del 13/01/2000, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di L'Aquila in data 13/01/2000, R.G. n. 530, R.P. n. 437;*
- Allegato B:** *copia titolo edilizio estratto dalla Professionista delegata alla vendita;*
- Allegato C:** *schede conteggi fiscalizzazione per i Lotti 1 e 2 e computo metrico demolizione del piccolo forno.*

L'Aquila 02 dicembre 2024

L'Esperto stimatore
geom. Piergiuseppe Nicoli

