

TRIBUNALE DI PALMI

Esecuzione immobiliare

All'ill.ma G.E. Dott.ssa Marta Caineri

**OGGETTO : SANABILITA' DEI LOTTI DI VENDITA N. 3 E 4 APPARTENENTI ALLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 80/2003**

La sottoscritta CTU Arch. Roberta Maria Sterrantino, in riferimento all'istanza del 25/05/2022 formulata dal G.E. Dott.ssa Marta Caineri per considerare l'opportunità di verificare la possibilità di permesso in sanatoria all'esito della sentenza della S.C. e del Consiglio di Stato, premette quanto segue:

- in data 08/06/2022, la scrivente si è recata presso il Comune di Palmi per visionare la documentazione, progettuale, relazioni, istanze e certificati di destinazione urbanistica, etc. inerenti le Concessioni Edilizie degli immobili oggetto di vendita (lotti 3 e 4); sul posto nessuno dei tecnici era presente in quanto fuori sede;
- in data 01/08/2022, la scrivente si è recata nuovamente presso il Comune di Palmi ma anche questa volta non è stato possibile relazionarsi con i Tecnici dell'Ufficio Urbanistica;
- dopo innumerevoli tentativi di contatto telefonico, la scrivente si è recata nuovamente in data 05/09/2022 presso il Comune di Palmi e neanche questa volta è stato possibile parlare con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico; nella stessa giornata la scrivente CTU ha provveduto ad inoltrare una istanza protocollata con il n. 0027546 il 16/09/2022 presso il predetto Ente, avente la seguente richiesta: istanza di verifica regolare realizzazione di n. 2 beni immobiliari appartenenti alla Proc. Es. n. 80/2003, interessati alla sentenza n. 301/08 del 18/02/2008 e contestuale richiesta di n. 2 certificati di destinazione urbanistica relativi al periodo di realizzazione del fabbricato ed all'attuale anno in corso.

Nella specifico veniva richiesto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Palmi:

- di verificare la regolare edificabilità dei beni interessati alla vendita giudiziaria e riportati al NCEU al Foglio 28 particella 461 (sub 6 un garage al P.T e sub 10 un appartamento al P.2); in caso di presenza di abuso edilizio, si richiede se gli stessi sono sanabili in modo che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare domanda di Condono, se rientrano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- in caso di richiesta di sanatoria, di quantificare l'importo dovuto per il pagamento dell'oblazione per la presentazione della richiesta di Condono;

- 1 -

- che le vengano forniti n. 2 certificati di destinazione urbanistica, uno risalente all'anno del rilascio della 1° Concessione Edilizia, ovvero 1980; e uno alla data odierna, ovvero 2022.
- In data 05/10/2022, previo contatto telefonico con la Responsabile dell' Ufficio Tecnico Arch. ~~XXXXXXXXXX~~, veniva fissato un appuntamento per il 10/10/2022 per le ore 10:00; La CTU ha preso atto che nell'ufficio esisteva solo ed esclusivamente un fascicolo riguardante la Prima Concessione Edilia n. 2609 del 30/10/1980, vuoto al suo interno, sprovvisto cioè, di qualsiasi documentazione; ancora, che nulla vi era (neanche il fascicolo vuoto) per la Seconda Concessione Edilizia n. 3240 del 04/04/1985 e la successiva Variante in Corso d'Opera la n. 3240/bis del 16/02/1987.

Dalle ricerche effettuate dalla Responsabile Arch. ~~XXXXXXXXXX~~, nulla è emerso relativamente ad abusi che riguardano il fabbricato e/o ordinanze di demolizione e/o altro, pertanto, all'Istanza protocollata con il n. 27546 in data 16/09/2022 veniva riscontrato quanto segue: ***"Con riferimento al protocollo 24546 del 16/09/2022 con la quale viene chiesto a codesto ufficio di verificare la regolare edificabilità dei beni interessati alla vendita giudiziarie e riportati al NCEU al Foglio 28 particella 461 (sub 6 un garage al P.T e sub 10 un appartamento al P.2), si rappresenta che il Comune di Palmi, a seguito della sentenza n. 301/2008 emessa dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria contro ~~XXXXXXXXXX~~ non ha inteso di interesse pubblico revocare o annullare i titoli abilitativi degli immobili de quo, gli stessi sono da ritenersi ad oggi legittimi. Inoltre, agli atti d'ufficio, non sono presenti provvedimenti di demolizione del fabbricato in oggetto."***

(vedi istanza allegata)

- Nella stessa giornata del 10/10/2022 la CTU si è recata presso il Tribunale di Palmi ed ha reso noto al G.E. Dott.ssa Caineri, quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi;
- In data 13/10/2022 la scrivente, ha ricevuto tramite pec dall'Ufficio Tecnico del Comune Palmi, i n. 2 certificati richiesti relativi alla destinazione urbanistica, nello specifico uno risalente **all'anno 1985** (periodo della realizzazione del fabbricato) **ricadente nella Zona Agricola "E"** mentre il secondo l'attuale **anno 2022**, dove il fabbricato ricade nella ATO **"BR" Ambito residenziale con intervento indiretto**, riscontrando che la zona dove insiste il fabbricato ha subito delle **variazioni di destinazione urbanistica**. Si riscontra inoltre la presenza di un vincolo Infrastrutturale - ATO **"RS"**.

Considerato che:

- la suddetta ricerca di documenti presso gli Uffici è necessaria e fondamentale per valutare la possibilità di sanare le opere "abusive".

Corre l'obbligo specificare che per poter sanare un'opera abusiva, l'immobile deve rispettare il requisito della doppia conformità urbanistica, ossia deve rispettare la conformità alla normativa attuale e a quella vigente al momento dell'esecuzione.

- La Sentenza del Consiglio di Stato statuisce che non è annullabile d'Ufficio un provvedimento amministrativo illegittimo, di conseguenza i titoli amministrativi (Concessioni Edilizie) tutt'oggi sono validi.
- In data 24/06/2022 con protocollo n. 18788, il Responsabile dell'Area 5 Arch. ~~Roberta Sterrantino~~ del Comune di Palmi, rispondeva che si rappresenta agli atti di codesto Comune non sono stati rinvenuti ulteriori provvedimenti conseguenti alle Sentenze in riferimento alla Sentenza del Consiglio di Stato e della S.C.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto, si rappresentano le seguenti conclusioni:

- L'Assenza di qualsivoglia documentazione all'interno dell'ufficio tecnico del Comune di Palmi non permette alla scrivente CTU di accertare la sussistenza o meno della doppia conformità che è requisito indispensabile per poter sanare.
- In ogni caso, un'opera (indipendentemente dalla conformità sopra detta), se è dotata di un titolo abilitativo (come nel caso in cui oggi si trova il fabbricato oggetto di verifica a sanatoria), NON può essere soggetta a Sanatoria perché ha già titoli autorizzativi.

Si precisa che di fatto, nessuna opera infatti può avere contemporaneamente sia la Concessione Edilia sia la Sanatoria poiché uno esclude l'altro.

Rimango a disposizione della S.V. Ilma per ulteriori chiarimenti.

Reggio Calabria, lì 14/11/2022

Il C.T.U.

Arch. Roberta M. Sterrantino



COMUNE DI PALMI
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Area 5

Prot. n. 29957 del 10/10/2022

Al CTU Arch. Sterrantino Roberta Maria
rmsterrantino@oappc-rc.it

Riferimento prot. n. 24546 del 16/09/2022

Oggetto: istanza di verifica regolare realizzazione di n. 2 beni immobiliari appartenenti alla Proc. Es. n. 80/2003, interessati alla sentenza n. 301/08 del 18/02/2008 e contestale richiesta di n. 2 certificati di destinazione urbanistica relativi al periodo di realizzazione del fabbricato ed all'attuale anno in corso. – RISCONTRO

Con riferimento al protocollo 24546 del 16/09/2022 con la quale viene chiesto a codesto ufficio di verificare la regolare edificabilità dei beni interessati alla vendita giudiziaria e riportati al NCEU al Foglio 28 particella 461 (sub 6 un garage al P.T e sub 10 un appartamento al P.2), si rappresenta che il Comune di Palmi, a seguito della sentenza n. 301/2008 emessa dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria contro [REDACTED], non ha inteso di interesse pubblico revocare o annullare i titoli abilitativi degli immobili *de quo*, gli stessi sono da ritenersi ad oggi legittimi. Inoltre, agli atti d'ufficio, non sono presenti provvedimenti di demolizione del fabbricato in oggetto.

Il Responsabile Area 5
Arch. Giulia Costantino

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa,
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93)

Costantino Giulia
Comune di Palmi
RESPONSABILE
COMUNALE
SUE
10.10.2022
10:13:03
GMT+01:00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ist. n. 53 dep. 17/11/2022

Esente ai sensi dell'art. 16 –
Allegato B del D.P.R. 642/1972

COMUNE di PALMI

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 5^A SERVIZI AL TERRITORIO

Prot. n. 30420

Palmi, 13/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5^A SERVIZI AL TERRITORIO

VISTA la richiesta presentata dall'Arch. Sterrantino Roberta, in data 15.09.2022 ed acquisita al protocollo comunale in data 16.09.2022 con prot. n. 27546, richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine all'area sotto indicata;

- **VISTO** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.2001;

- **VISTO** il parere di conformità e coerenza con il PTCP emesso dalla Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria in data 10 maggio 2016 prot. 135345;

- **VISTO** il Decreto n.1635 del 20 febbraio 2017 con il quale il Dirigente Regionale esprime parere positivo circa la compatibilità ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dell'incidenza sul piano Strutturale Comunale (PSC) di Palmi;

- **VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017 con la quale è stato approvato definitivamente il PSC e gli elaborati tecnici ad esso allegati;

- **VISTA** la Tav. U 23 Regolamento Edilizio Urbanistico facente parte degli elaborati approvati con la sopra indicata deliberazione del C.C. n. 16/2017;

- **VISTO** il BUR della Regione Calabria n. 29 del 27 marzo 2017 sul quale è stato pubblicato l'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito del PSC;

- **VISTA** la determina n. 764 del 10 novembre 2018 con la quale il Capo dell'Area Servizi al Territorio di questo comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n. 462 del 24 dicembre 2017, adegua al RET (Regolamento Edilizio Tipo) il regolamento Edilizio Urbanistico.

CERTIFICA CHE

- il terreno relativo alla particella 461 del foglio di mappa n. 28 ricade, all'interno della ATO "BR" Ambito residenziale con intervento indiretto normato dall'art. 108 delle N.T.A. e R.E.U., e all'interno della - ATO "RS" - Vincolo Infrastrutturale- normato dall'art. 127 delle N.T.A. e R.E.U.;

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n° 30 Comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il presente CERTIFICATO conserva validità, ai sensi dell'Art. n°30 Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il certificato è esente dal pagamento dei diritti di segreteria ai sensi della legge 08.06.1962 n. 604 – Tabella D.

Il Responsabile Area 5^A

Arch. Giulia COSTANTINO

(firma elettronica apposta digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005, e s.m.i.)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Costantino
Giulia
13.10.2022
17:03:10
GMT+01:00

Firmato Da: STERRANTINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3479d16b77070ea80ad00d98172ac80





Ist. n. 53 dep. 17/11/2022

Esente ai sensi dell'art. 16 –
Allegato B del D.P.R. 642/1972

COMUNE di PALMI

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 5^a SERVIZI AL TERRITORIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prot. N. 30422

Palmi, 13/10/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5^a SERVIZI AL TERRITORIO

VISTA la richiesta presentata dall'Arch. STERRANTINO Roberta, in data 15/09/2022 ed acquisita al protocollo in data 16/09/2022 con n. 27546, richiedente certificato di destinazione urbanistica in ordine all'area sotto indicata nel 1985;

- **VISTO** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.20001;
- **VISTO** il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto P.G.R. n. 2561 in data 5 novembre 1977 e successiva variante del dicembre 1978, giunta ad approvazione con Decreto P.G.R. n. 365 in data 6 marzo 1980;
- **VISTO** il parere di conformità e coerenza con il PTCP emesso dalla Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria in data 10 maggio 2016 prot. 135345;
- **VISTO** il Decreto n.1635 del 20 febbraio 2017 con il quale il Dirigente Regionale esprime parere positivo circa la compatibilità ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dell'incidenza sul piano Strutturale Comunale (PSC) di Palmi;
- **VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017 con la quale è stato approvato definitivamente il PSC e gli elaborati tecnici ad esso allegati;
- **VISTI** gli elaborati del PSC approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017;
- **VISTA** la Tav. U 23 Regolamento Edilizio Urbanistico facente parte degli elaborati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale di Palmi n. 16 del 10 marzo 2017;
- **VISTO** il BUR della Regione Calabria n. 29 del 27 marzo 2017 sul quale è stato pubblicato l'avviso dell'approvazione e dell'avvenuto deposito del PSC;
- **VISTA** la determina n. 764 del 10 novembre 2018 con la quale il Capo dell'Area Servizi al Territorio di questo comune, in ottemperanza a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Calabria n. 462 del 24 dicembre 2017, adegua al RET (Regolamento Edilizio Tipo) il regolamento Edilizio Urbanistico.

CERTIFICA CHE

1) il terreno relativo all'attuale particella n. 461 (fabbricato) del foglio di mappa n. 28, secondo il programma di fabbricazione approvato giusta D.P.G.R. n. 2561 del 5 novembre 1977, nell'anno 1985 ricadeva all'interno della Zona E agricola – “Sottozona TE (parco turistico)” come riportato nella Tav. 4 variante del P.D.F.

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n° 30 Comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il presente CERTIFICATO conserva validità, ai sensi dell'Art. n°30 Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il certificato è esente dal pagamento dei diritti di segreteria ai sensi della legge 08.06.1962 n. 604 – Tabella D.

Il Responsabile Area 5^a

Arch. Giulia COSTANTINO

(firma elettronica apposta digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005, e s.m.i.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costantino
Giulia
13.10.2022
17:08:02
GMT+01:00

Firmato Da: STERRANTINO ROBERTA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3479d16b77070ea80ad00d9817f2ac80



Firmato digitalmente da

ROBERTA MARIA STERRANTINO

SerialNumber - TWIT-STERRANTINO74E58F158K
C - IT
Data e ora della firma: 15/09/2022 19:06:23

COMUNE DI PALMI

Al responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di Palmi

OGGETTO : Istanza di verifica regolare realizzazione di n. 2 beni Immobiliari appartenenti alla Proc. Es. n. 80/2003, interessati alla sentenza n. 301/08 del 18/02/2008 e contestuale richiesta di n. 2 certificati di destinazione urbanistica relativi al periodo di realizzazione del fabbricato ed all'attuale anno in corso.

La sottoscritta Arch. Roberta Maria Sterrantino, è stata nominata C.T.U. è stata nominata dal G.E. Dott.ssa Marta Caineri del Tribunale di Palmi nella Proc. Es. n. 80/2003, al fine di verificare la sanabilità e/o conformità urbanistico - edilizia e vendibilità dei due beni oggetto di pignoramento, interessati dalla Sentenza n. 301/08 del 18/02/2008 emessa dalla Corte d'appello di Reggio Calabria

PREMESSO CHE

I beni interessati al pignoramento fanno parte dei lotti di vendita n. 3 e 4, della Proc. Es. n. 80/2003 come meglio descritti di seguito:

Lotto n. 3 e 4

GARAGE SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE E POSTO AL PIANO TERRA

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 6, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 18 MQ, RENDITA € 39,97.

CONFINI: GARAGE ALTRI CONDOMINI, RAMPA COMUNALE, CORTILE CONDOMINIALE TERRAPIENO.

APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO SITO IN PALMI ALLA VIA PROVINCIALE

N.C.E.U. SEZ. PALMI - FOGLIO DI MAPPA 28 PARTICELLA 461 SUB 10, CONSISTENZA 7,5 VANI, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, RENDITA € 464,81.

CONFINI: CON DITTA SERRAO, DITTA RIZZITANO E VANO SCALA.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO: L'UNITÀ IMMOBILIARE È SITUATA LUNGO LA VIA PROVINCIALE DI PALMI - TONNARA DI PALMI. IL BENE FA PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, A COMPLESSIVI CINQUE PIANI FUORI TERRA, UBICATO IN ZONA PANORAMICA, ALLA PERIFERIA NORD DEL CENTRO ABITATO, LUNGO LA STRADA PROVINCIALE CHE CONDUCE ALLA LOCALITÀ "TONNARA" DI PALMI. IL FABBRICATO È POSIZIONATO AD UNA QUOTA PIÙ ALTA RISPETTO A QUELLA DEL PIANO STRADALE E AD ESSO SI ACCEDE PER MEZZO DI UNA RAMPA ASFALTATA, COMUNE AD ALTRO FABBRICATO.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: I BENI FANNO PARTE DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA COSTRUITO CONFORMEMENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 3249, RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PALMI IN DATA 04/04/1985, E SUCCESSIVA VARIANTE N° 3249 BIS, RILASCIATA IN DATA 16/02/1987.

VINCOLI: LA CTU REDATTA DAL DR. AGR. ANTONIO ZINNATO ALLEGATA AL FASCICOLO DI CAUSA RIPOSTA QUANTO SEGUE:..... *“da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di palmi risulta che il fascicolo relativo alla suddetta pratica edilizia è stato sequestrato dall'autorità giudiziaria nell'ambito del procedimento penale n° 999/1996 e, per tale ragione, lo scrivente non può esprimersi circa la rispondenza del fabbricato agli elaborati allegati alla concessione edilizia. da ulteriori indagini effettuate è emerso che il tribunale di palmi ha emesso, in data 7/10 febbraio 2005, nell'ambito del suddetto giudizio, sentenza di primo grado n° 237/05. il giudizio di secondo grado è, al momento, pendente presso la corte d'appello di Reggio Calabria e per il prossimo 5 giugno 2007 è prevista la requisitoria del procuratore generale. si osserva, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'autorità amministrativa, che per le opere che eventualmente saranno riconosciute abusive si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, modificato ed integrato dal d.lgs 301/01.”*

N.B. Si precisa che dalla lettura delle consulenze, redatte dai CTP incaricati dal PM di Palmi (sede di processo), si evidenzia che il fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento è stato nel tempo oggetto del rilascio di tre concessioni edilizie:

- la n. 2609 del 30/10/1980;
- la n. 3240 del 04/04/1985;
- la n. 3240 bis del 16/02/1987.

Ma nella parte dispositiva della sentenza di primo grado, il PQM ha concluso esprimendosi come di seguito riportato: *Omissis ... “Dispone, infine, la trasmissione degli atti, a cura della Cancelleria, al Sindaco di Palmi per quanto di eventuale competenza in ordine ai provvedimenti sanzionatori, ivi compresa la demolizione dei fabbricati per cui è giudizio”*

tanto premesso, al fine di poter eseguire la vendita degli immobili, il CTU

CHIEDE

- di verificare la regolare edificabilità dei beni interessati alla vendita giudiziaria e riportati al NCEU al Foglio 28 particella 461 (sub 6 un garage al P.T e sub 10 un appartamento al P.2); in caso di presenza di abuso edilizio, si richiede se gli stessi sono sanabili in modo che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare domanda di Condonò, se rientrano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- in caso di richiesta di sanatoria, di quantificare l'importo dovuto per il pagamento dell'oblazione per la presentazione della richiesta di Condonò;
- che le vengano forniti n. 2 certificati di destinazione urbanistica, uno risalente all'anno del rilascio della 1° Concessione Edilizia, ovvero 1980; e uno alla data odierna, ovvero 2022.

Reggio Calabria, lì 14/09/2022

Firmato digitalmente da

ROBERTA MARIA STERRANTINO

SerialNumber - TIN/T-STRRRT74E58F158K
C - IT
Data e ora della firma: 15/09/2022 19:07:00

Il C.T.U.

Arch. Roberta M. Sterrantino

- 2 -

STUDIO TECNICO - ARCH. ROBERTA STERRANTINO

Via Figurella Trav. III, n° 19 - CATONA (RC) * cell.: 351/9897216 * pec: msterrantino@oappc-rc.it * e-mail: arch.sterrantino@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

