

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Processo esecutivo immobiliare n. 36/08 Reg. Esec.

*promosso da*

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI  
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA**

*contro*



CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

(supplemento - 2)

Catanzaro, 7 febbraio 2020



Il C.T.U.  
Ing. Filippo Mauro



DOTT. ING. FILIPPO MAURO  
via Barlaam da Seminara, 29/A  
CATANZARO

pec [filippo.mauro@ingpec.eu](mailto:filippo.mauro@ingpec.eu)  
Tel. 0961-774802 - Fax. 0961-774802 - Cel. 348-7637990

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 36/08 Reg. Esec. Imm.

promosso da

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI  
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA**

contro

[REDACTED]

\* \* \*

**RELAZIONE SUPPLEMENTO (2)**

All'udienza del 12.12.2019, il sottoscritto, nella sua qualità di esperto nonché di custode, è stato autorizzato "ad interloquire con il proprietario della particella confinante al fine di valutare l'eventuale possibilità di acquisto o cessione della parte di terreno in questione alla procedura ovvero dell'annullamento del frazionamento con nuovo allineamento traslato".

Al fine di espletare l'incarico affidatemi il sottoscritto ha subito preso contatti con [REDACTED] - [REDACTED] intestatario della particella 12 confinante con gli immobili della [REDACTED] e di cui al presente processo esecutivo, nella persona dell'Avv. [REDACTED]

All'incontro, svoltosi presso la sede dell'[REDACTED] sito in [REDACTED] in data 15 gennaio 2020, erano presenti il legale



DOTT. ING. FILIPPO MAURO

via Barlaam da Seminara, 29/A

CATANZARO

pec filippo.mauro@ingpec.eu

Tel. 0961-774802 - Fax. 0961-774802 - Cel. 348-7637990

rappresentante pro tempore dell' [REDACTED]  
[REDACTED] ed il suo legale Avv. [REDACTED].

Il sottoscritto ha informato i presenti dello sconfinamento degli immobili realizzati dalla confinante [REDACTED] sulla proprietà dell' [REDACTED] e sulla necessità di trovare una soluzione al fine di evitare una inevitabile demolizione delle opere non conformi all'autorizzazione.

Prospettando che l'unica soluzione è quella di estendere l'area dell'intervento edilizio della società [REDACTED] in modo da far rientrare lo sconfinamento, l' [REDACTED] si è reso disponibile alla cessione dell'area necessaria all'equo prezzo di mercato.

Accertata la disponibilità di vendita dell'area necessaria da parte dell' [REDACTED] il sottoscritto, in data 22 gennaio 2020, il sottoscritto si è recato presso la Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio per avere informazioni sulle condizioni di rilascio di una concessione in sanatoria per difformità ubicazionale.

Esaminata la situazione sulla base della documentazione acquisita dal procedimento con il funzionario preposto al rilascio delle concessioni in sanatoria del Dipartimento è emerso che la concessione in sanatoria può essere rilasciata laddove la difformità sia solo ubicazionale e si è nell'assoluta assenza di opere abusive. E l'accertamento dell'assenza di opere abusive deve essere preventiva alla richiesta di concessione in



DOTT. ING. FILIPPO MAURO

via Barlaam da Seminara, 29/A

CATANZARO

pec [filippo.mauro@ingpec.eu](mailto:filippo.mauro@ingpec.eu)

Tel. 0961-774802 - Fax. 0961-774802 - Cel. 348-7637990

sanatoria precisando che qualora esistano opere abusive queste devono essere demolite prima della richiesta.

Verificata dunque tale condizione può essere presentata richiesta di concessione in sanatoria allegando tutti i documenti elencati nell'allegato 1 della delibera n. 393 del 30 giugno 2009 (All. n. 1).

In conclusione, dai colloqui, nel caso specifico, è emerso che è possibile richiedere la concessione in sanatoria per difformità ubicazionale a condizione che vengano verificati i seguenti punti:

1. Demolizione delle opere abusive
2. Acquisizione per compravendita dell'area necessaria
3. Volture catastali delle superfici, se necessario
4. Richiesta di concessione in sanatoria con produzione dei documenti

indicati nell'allegato 1 della delibera n. 393 del 30 giugno 2009.-

Catanzaro, 7 febbraio 2020

IL C.T.U.

Ing. Filippo Mauro



Allegato alla deliberazione  
n. 393 del 30 GIU. 2009

## ALLEGATO 1

### DOCUMENTI DA ALLEGARE A CIASCUNA ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DA PRESENTARE AL DIPARTIMENTO POLITICHE DELL'AMBIENTE

#### AVVERTENZE PRELIMINARI:

- a) si rammenta che la mancanza dei documenti sotto elencati, che – a pena di inammissibilità degli stessi – devono essere trasmessi in originale o in copia conforme, comporta la necessità, ove legalmente consentito, di regolarizzare la pratica, con conseguente aggravio dei tempi di conclusione del procedimento;
- b) l'accertamento di compatibilità paesaggistica attiene alle sole opere abusive già poste in essere e non ad eventuali opere future di completamento e/o rifiniture, da assentire secondo procedure di legge. Pertanto, l'istanza, gli elaborati e la documentazione deve essere attinente solo ed esclusivamente ad opere abusive già effettuate: non saranno ricevute istanze e/o elaborati e/o documenti riguardanti anche opere future; in ogni caso, l'accertamento di compatibilità paesaggistica non investe in alcun modo la legittimità di opere future né può essere interpretato in tal senso.

1. Domanda di accertamento di Compatibilità Paesaggistica pervenuta a Comuni o Province o Regione ai sensi dell'art. 1 comma 39 della Legge 15/12/2004, n° 308, entro il termine perentorio del 31/01/2005, o ai sensi dell'art. 167, comma 5 del D.L.gs 42/04 e s.m.i.;
2. Dichiarazione del Responsabile dell'U.T.C. che i lavori compiuti sui beni paesaggistici, di cui alla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, sono stati realizzati entro e non oltre il 30 settembre 2004, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (solo per le richieste avanzate ai sensi dell'art. 1, comma 37 l. 308/04);
3. Dichiarazione del Responsabile dell'U.T.C. che i lavori compiuti sui beni paesaggistici, di cui alla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, rientrano tra quelli previsti dall'art. 167, comma 4 del D.L.gs 42/04 e s.m.i., punti a) e/o b) e/o c) (solo per le richieste avanzate ai sensi dell'art. 167, comma 5 del D.L.gs 42/04 e s.m.i.);
4. Copia N.O. Paesaggistico Ambientale, rilasciato dall'Amministrazione Comunale o Provinciale, confermato dalla Soprintendenza ai BB.AA. di Cosenza; (N.B.: da fornire sia nel caso di lavori compiuti in difformità dall'autorizzazione sia se riferito a manufatti/strutture esistenti sui quali siano stati eseguite modifiche/ ampliamenti/ completamenti degli stessi senza la prevista autorizzazione).
5. Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 e D.G.R. n. 497 del 30.07.2007, in tre copie.
6. Tre copie del progetto, debitamente firmate;
7. Aerofotogrammetria (scala 1:10000) del sito oggetto dell'intervento;
8. Documentazione fotografica in originale, a colori, dell'unità immobiliare oggetto di condono ambientale (almeno quattro fotografie, una per prospetto, oltre ad una fotografia panoramica della stessa unità) ed almeno una fotografia panoramica dell'area interessata dall'intervento.
9. Certificato rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Comunale attestante le caratteristiche dell'unità immobiliare realizzate in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica rapportate alle disposizioni di cui gli artt. 136 e 142 del D.lgs. 22/01/2004, n° 42 (l'U.T.C. dovrà produrre ai sensi dell'art. 136 comma 1 punti a), b), c), e d) del D.lgs. 22/01/2004, n° 42, una dichiarazione scritta attestante l'impatto, inteso come grado di interferenza o distanza che l'opera che si intende sanare, provoca a immobili e aree di notevole interesse pubblico).
10. L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà richiedere al proponente e fornire al Dipartimento:
  - quando l'opera è ubicata a distanza inferiore rispetto i limiti previsti dell'art. 142 comma 1 punti a) e c), il N. O. da parte dell'Autorità di Bacino, e/o dichiarare che l'area non rientra nella perimetrazione del P.A.I.;

- quando l'opera è ubicata a distanza tale da creare interferenza con le zone individuate nell'art. 142 comma 1 punti f) e g) e i), il N. O. da parte della Forestale e/o Assessorato Ambiente e/o Ente Parco;
  - l'interferenza o distanza, quando l'opera è ubicata nelle zone individuate nell'art. 142 comma 1 punti b) e d), e), h), l) e m).
11. L' Ufficio Tecnico Comunale dovrà, inoltre, fornire al Dipartimento:
- A) Categoria catastale (prima e dopo l'abuso),
  - B) Rendita catastale, reale o presunta, rivalutata, distinta per categoria catastale (prima e dopo l'abuso)
  - C) Coefficiente di capitalizzazione rendita (art. 2 c. 63 Legge 24 dicembre 2003, n° 350),
  - D) Volumetria totale realizzata abusivamente, superfici aperte abusive (es. balconi), rapporto di copertura del lotto.
  - E) Contesto tutelato (indicare la tipologia del vincolo di cui agli art. 136 e 142 del D.L.gs 42/04, specificando se alla lettera a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) o m) art. 142, o altro vincolo ambientale)
  - F) Ambito territoriale (indicare se il Comune ha una popolazione inferiore o superiore a 30.000 abitanti, se di rilevanza turistica, storica e/o ambientale).
  - G) Destinazione urbanistica della particella (A, B, C, D, E, F, altro - per la zona E specificare se con C.E. gratuita o onerosa).
  - H) Destinazione d'uso (indicare se residenziale, agricola, industriale, produttiva, commerciale, altro)
  - I) Comparto (indicare se antropizzato, semi antropizzato o vergine).
  - J) Condizioni del sito (indicare se ordinato o degradato).
  - K) Descrizione dettagliata, precisa e puntuale degli abusi per i quali è presentata istanza di sanatoria;
  - L) Attestazione espressa che l'abuso per il quale viene presentata istanza di compatibilità paesaggistica rientri nella *c.d.* 1° tipologia (art. 1, commi 37, 38 e 39 della Legge n. 308/2004) ovvero nella *c.d.* 2° tipologia (art. 181, commi 1-ter e 1-quater del D. Lgs. n. 42/2004).
  - M) Dichiarazione attestante il fatto che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino tra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;
  - N) Relazione ambientale di cui al D.P.C.M. 12.12.2005 (eventualmente servendosi dello strumento semplificato di cui alla Delibera della G. R. n°497 del 30.07.2007, qualora ne ricorrano i relativi presupposti).

