



---

## Architetto Filippo ZERILLI

Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 – Cell. 347/7112253

E mail: [filippo.zerilli61@gmail.com](mailto:filippo.zerilli61@gmail.com) – PEC: [filippo.zerilli@archiworldpec.it](mailto:filippo.zerilli@archiworldpec.it)

---



### - TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE - Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Oggetto:** *Relazione finalizzata a chiarire se l'immobile oggetto di pignoramento risulti vendibile e munito dei necessari titoli abilitativi, nell'ambito della procedura esecutiva promossa da Bipielle Soc. di Gestione Credito S.p.a. contro*

**Ruolo N.:** 24/2007.

**G.E.:** Dott. Daniele Gallucci.

**Sono acclusi:** *Gli allegati dal n. 1 al n. 3 e tre fotografie.*



# ❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Dott. Daniele Gallucci**

◆◆◆

**Procedura esecutiva n. 24/2007**

Promossa da Bipielle Soc. di Gestione Credito S.p.A. contro Turturici Giuseppe.

◆◆◆

**Tecnico Incaricato:** Arch. Filippo Zerilli

◆◆◆

**Custode e delegato alla vendita:**

◆◆◆◆◆

### Premessa

Il dott. Daniele Gallucci, G.E. del Tribunale di Termini Imerese, con ordinanza del 07.11.2019, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Arch. Filippo Zerilli, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Termini Imerese al n. 25, conferendogli l'incarico di *"chiarire se l'immobile oggetto di pignoramento risulti vendibile e munito di necessari titoli abilitativi"*. Per l'espletamento dell'incarico gli assegnava termine fino al 20.02.2020 e rinviava la causa al medesimo giorno.

### Risposta al quesito.

L'appartamento pignorato è sito al quarto piano, quinta elevazione fuori terra, del fabbricato, oggi, ubicato nel territorio del Comune di Trabia (foglio n. 17) alla Via Ventimiglia n. 28, così distinto in catasto (vedi la perizia dell'Ing. Fiorella Scalia):

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Tipo	Protocollo	Anno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo – Dati derivanti da
P	0926	1975	A/3	3	5,5 vani	€ 497,09	Variazione del 30/09/91

L'edificio nel quale è situato il bene, fino al 2011, ricadeva nel territorio del



Comune di Termini Imerese (foglio di mappa n. 1) e solo a seguito della reciproca cessione di parti dei territori delle due confinanti città, sancita con D.P. n. 384 Serv. 4/S.G. del 07.10.2011, è transitato, appunto, sul suolo del Comune di Trabia.

Dalla lettura della seconda perizia integrativa redatta dal precedente ausiliario si apprende che il Comune di Termini Imerese non ebbe mai a rilasciare, per l'edificazione dello stabile di cui fa parte il bene staggito, nessuna concessione edilizia ordinaria e che mai alcuna istanza di condono è stata inoltrata dal sig. (debitore), nato a , o dal padre . Emerge, invece, che fu il Comune di Trabia a concedere il Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 426/1967, prot. 2322.

Il sottoscritto si è recato presso l'U.T.C. ed ha richiesto l'accesso agli atti e l'estrazione, in copia, dei documenti afferenti la predetta pratica. A seguito dello studio del carteggio acquisito è nelle condizioni di riferire quanto segue:

- I coniugi ,  
nata a , presentarono, agli inizi del 1967, la richiesta di Licenza Edilizia per la costruzione, sull'area delle p.lle 361, 231, 232, 233 e su *“uno spezzone di terreno comunale limitrofo a dette particelle, concesso con atto n. 13450 del 13.05.1963 in notaio Francesco Sanfilippo da Caccamo”* (trattasi della p.lla 450 ancora oggi, benché edificata, censita al catasto terreni ed in testa a , dante causa del debitore), di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra con il piano terra destinato a garage ed i piani 1°, 2°, 3° e 4° a civile abitazione (appartamenti). Si consulti la copia dell'atto di cessione in allegato n. 1 ed il carteggio relativo al progetto in allegato n. 2.
- Il tecnico che compilò il *“Progetto per la ricostruzione e l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione sito nella zona <Fuori Porta> del F. 1 di Termini Imerese”* e redigette la relazione tecnica illustrativa, così scrisse: *“Si crede opportuno presentare il progetto, cui all'oggetto, agli organi competenti del Comune di Trabia per ottenere il nulla-osta per costruire, perché questa zona è alla periferia dell'abitato di Trabia ed è con esso connesso”*. In altre parole,



il Geom. , tenuto conto della vicinanza all'abitato di Trabia e perfettamente conscio che l'area oggetto di intervento ricadesse nel foglio di mappa n. 1 del Comune di Termini Imerese, ritenne "naturale", unitamente ai proprietari-richiedenti, presentare l'istanza ed il progetto in questo Comune piuttosto che a Termini Imerese, cioè nel territorio giurisdizionalmente competente e nel quale ricadeva (al tempo) il terreno ed il fabbricato oggetto di ricostruzione e di ampliamento.

- Il Comune di Trabia, incredibilmente, esaminò ed approvò il programma costruttivo rilasciando il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori Edili n. 426 del 06.06.1967, prot. 2322, cui seguì, il 22.09.1973, l'emissione dell'Autorizzazione di Agibilità per il piano terra ad uso di magazzino ed in pari data anche l'Autorizzazione di Abitabilità dei quattro piani adibiti a civile abitazione (consulta i documenti in allegato n. 2).

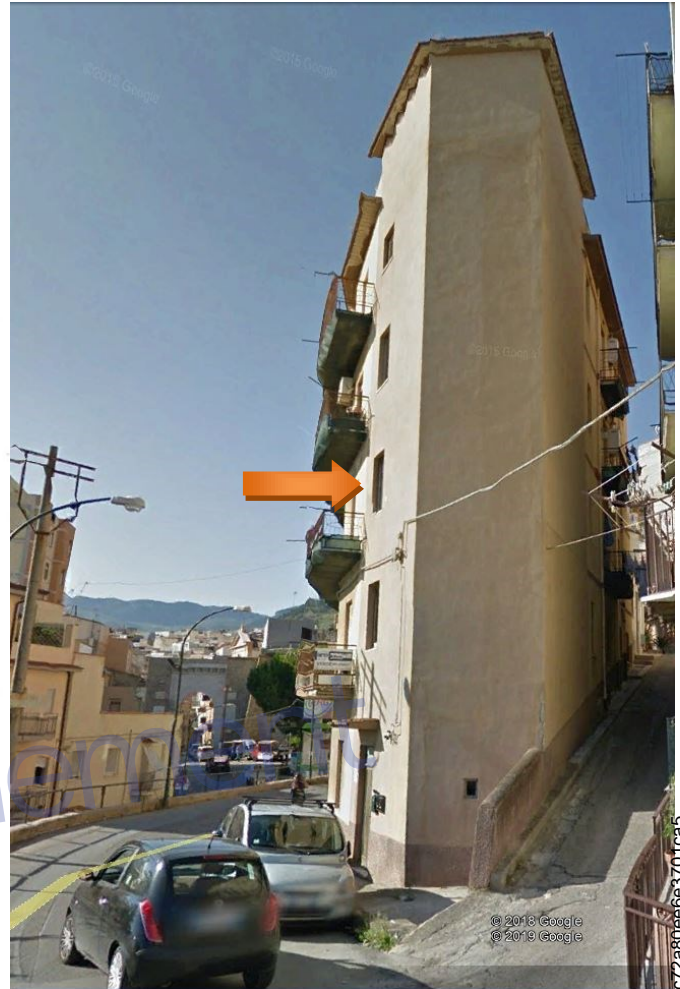
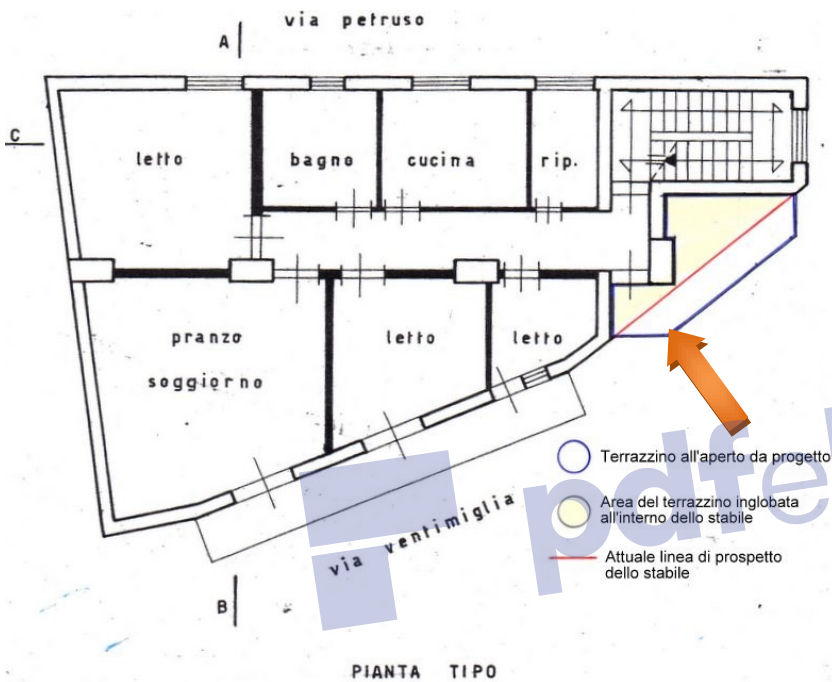
**Per quanto fin qui narrato è del tutto evidente che il Comune di Trabia non aveva alcuna competenza territoriale e giurisdizionale per approvare il progetto ed emettere il Nulla Osta n. 426 del 06.06.1967 in favore dei coniugi , nonché di emanare i successivi certificati di Agibilità ed Abitabilità datati, entrambi, 22.09.1973 (si consultino in allegato n. 2).**

Ne deriva che tutto l'edificio, e dunque l'appartamento di quarto piano pignorato, è da considerare illegittimo perché costruito in forza di un titolo abilitativo non rilasciabile; per conseguenza sono inefficaci anche i certificati di agibilità ed abitabilità del 22.09.1973 che rendono, di fatto, abusivo e non trasferibile a terzi l'intero stabile. Con riferimento al certificato di abitabilità, inoltre, rileva che esso non è neppure veritiero nel senso che l'edificio non fu costruito in conformità al progetto assentito, atteso che il terrazzino immaginato accanto al corpo scala, sulla Via Ventimiglia, non fu realizzato; piuttosto quell'area, indicata all'aperto, fu inglobata nello stabile con conseguente aumento di superficie utile e di volume di tutti i piani che vanno dal primo al quarto. Il grafico accluso in allegato n. 3 mostra, efficacemente, quanto fin qui



esplicitato, mentre di seguito, il C.T.U., propone il confronto dello stesso disegno con la foto di oggi che ritrae la medesima porzione di edificio.

Il prospetto, inevitabilmente, subì dei mutamenti a seguito dell'eliminazione del terrazzo e della conseguente introduzione di una finestra che la fotografia ci mostra accanto alla freccia di colore arancio.



In conclusione ed in risposta al quesito, l'appartamento non è munito dei necessari titoli abilitativi e presenta degli abusi edilizi che non consentono neppure la convalida dell'atto concessorio (n. 426/1967) da parte del Comune di Trabia, come suggerito ed auspicato dallo stesso delegato alla vendita, Avv. O.

Nessun tecnico, difatti, potrebbe dichiarare, per il tramite di una perizia giurata, quanto richiesto dal capo Ufficio Tecnico con mail del 17.01.2015 in atti, ossia: l'esistenza del collaudo strutturale, delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti, del censimento catastale dell'intero edificio, la sussistenza di tutte le condizioni per confermare l'abitabilità e l'agibilità già rilasciate, né potrà attestare



che alla data odierna le opere realizzate sono conformi ai titoli a suo tempo rilasciati e che nelle more non sono state eseguite opere abusive.

**Per tutti questi motivi il bene pignorato non sarebbe trasferibile.**

Vi sono, tuttavia, due modi per rendere vendibile l'appartamento che di seguito, il C.T.U., va ad analizzare.

Il primo è suggerito dal 2° comma dell'art. 40 della legge 47/1985:

*2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. **Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.***

La Suprema Corte ci spiega, con la seguente sentenza, l'esatta interpretazione della disposizione sopra riportata:

Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162** - Giust. civ. Mass. 2006, 3.

E' più che verosimile che le opere finalizzate all'elevazione del fabbricato in argomento siano iniziate antecedentemente al primo Settembre 1967 poiché dai documenti prodotti in allegato n. 2 risulta che la Licenza Edilizia fu rilasciata, se pure illegittimamente dal Comune di Trabia, in data 06 Giugno 1967.



Accertata la presumibile epoca di inizio della costruzione, si rende necessaria un'altra verifica, cioè quella di appurare se nell'area su cui è sorto lo stabile insistesse un qualche vincolo che ne impedisse la trasformazione e se la stessa fosse inserita o meno all'interno della perimetrazione del centro abitato del Comune di Termini Imerese, ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967.

Il C.T.U. ha compiuto un accesso negli archivi dell'UTC del Comune di Termini Imerese ed ha constatato che con decreto del Presidente della Regione Siciliana del 25.08.1967 (798), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia n. 44 del 05.10.1968, fu imposto il vincolo paesaggistico, ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497, su un'ampia zona sita ad Ovest dell'abitato di Trabia che ricomprende anche il sito ove fu costruito lo stabile in parola. Giova evidenziare, però, che la pubblicazione del vincolo in Gazzetta è successivo di più di un anno rispetto all'inizio dei lavori che, come prima ricordato, sono cominciati, con buona probabilità, subito dopo l'emanazione del Nulla Osta n. 426 del 06.06.1967.

Ha richiesto, inoltre, l'estratto della mappa con la quale fu disegnata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", ma il funzionario ha risposto che essa non è reperibile negli archivi del Comune.

Invero, a ben riflettere, la richiamata legge è stata pubblicata nella G.U. Serie Generale n. 218 del 31-08-1967, cioè qualche mese dopo l'inizio dei lavori, e la perimetrazione che il Comune avrebbe dovuto predisporre sarebbe stata di gran lunga successiva all'epoca di realizzazione dell'edificio, in altre parole sarebbe risultata ininfluenza. Se ne ricava che l'area ed il fabbricato oggetto di trasformazione non poteva far parte, all'epoca, del centro edificato di Termini Imerese.

La norma del 1967 afferma che l'edificazione al di fuori della perimetrazione urbana non soggiaceva all'onere di dotarsi della Licenza Edilizia. Per la realizzazione di opere tra il 17 Agosto 1942 (prima legge urbanistica nazionale) ed il 1° Settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge 765/1967), difatti, l'obbligo di Licenza Edilizia sussisteva solo per quelle da



eseguire nei centri abitati e sulla base dei documenti prima citati, il C.T.U. tende ad escludere che i coniugi avessero l'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo per l'edificazione.

L'obbligo di richiedere la licenza edilizia (ora permesso di costruire) per realizzare nuove edificazioni è stato introdotto dall'art. 31 della legge urbanistica n. 1150/1942 esclusivamente per gli immobili situati nei centri urbani. Solo a seguito dell'approvazione della cd. legge ponte n. 765/1967 tale obbligo di munirsi di titolo abilitativo ad edificare è stato esteso all'intero territorio comunale (TAR Campania 15/09/2010 n. 17416).

Infine, l'art. 40, comma 2° della legge 47/85, non considera sanati gli abusi commessi prima del 1967, ma differentemente consente il solo trasferimento a terzi dell'immobile anche senza indicare sull'atto gli estremi della concessione edilizia, semplicemente allegando una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera risulti iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

La seconda ipotesi, più onerosa, è legata alla presentazione di una domanda di condono edilizio, come previsto sempre dall'art. 40 della legge 47/1985, recepito dall'ultima legge sul condono edilizio, la 326/2003.

Il vincolo paesaggistico, come già ricordato, fu istituito ad Agosto del 1967, ma pubblicato in Gazzetta ad Ottobre del 1968, cioè dopo l'inizio dei lavori. Secondo un recente pronunciamento del Ministero dei Beni Culturali, in risposta ad una nota del Comune di Bologna, il dubbio circa l'obbligo o meno della pronuncia dell'autorità preposta alla salvaguardia del vincolo viene così chiarito: nel caso di vincolo paesaggistico successivo alla realizzazione dell'intervento edilizio, *“non sussiste l'illecito, non ricorrono dunque i presupposti per l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui agli artt. 146, comma 4, e 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio, né limiti di ammissibilità della procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 167, applicabili ai soli casi di sanatoria di illeciti paesaggistici”*. **In ogni caso il Ministero precisa che, essendo comunque presente un vincolo, seppure sopravvenuto, l'abuso andrà sottoposto ad una verifica di compatibilità paesaggistica secondo le modalità e la disciplina dell'art. 146 D.lgs. 42/2004, seguendo il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ordinaria.**





E' utile ricordare che, sin dalla nota pronuncia dell'Adunanza Plenaria n. 20 del 1999, la giurisprudenza del Consiglio di Stato è stata assolutamente ferma nel ritenere che *“il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo sia sempre subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso”*, parere che va acquisito a prescindere dal requisito della anteriorità dell'opera rispetto al medesimo vincolo. E' ovvio, a questo punto, che l'approvazione del condono e la conseguente regolarizzazione del 4° piano rimane legata a ciò che la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo potrà statuire per l'appartamento ed il fabbricato in parola.

E' dell'anno 1976, cioè ampiamente successiva all'inizio dei lavori, l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 76/1978 con la quale fu statuita, ex art. 15, l'inedificabilità assoluta nelle zone costiere che fossero entro i 150 metri dalla linea della battigia ed avessero una destinazione diversa dalla “A” e dalla “B” (come nel caso che ci occupa). Questo aspetto, a giudizio di chi scrive, non costituisce elemento ostativo alla presentazione dell'istanza di condono edilizio perché nel 1973 il fabbricato era già ultimato ed il Comune di Trabia, sebbene non potesse farlo, emise i certificati di abitabilità ed agibilità che sancirono la sussistenza e la completezza dell'edificio in ogni suo aspetto. Anche su questo punto potrà, nondimeno, pronunciarsi la Soprintendenza.

L'edificio, in ultimo, fu iniziato a costruire, di certo, dopo il mese di Giugno del 1967 ed essendo la procedura esecutiva incardinata nel 2007 occorre fare riferimento all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, comma 5, che di seguito riporta:

*Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

In merito agli aspetti più squisitamente tecnici fa presente che il volume dell'appartamento pignorato e da porre in condono ammonta a circa 370 mc, inferiore al limite di mc 750 previsto dalla norma per la singola richiesta, mentre è di circa mc 2.000 quello dell'intero edificio (anch'esso da sanare, ma a cura di



terzi soggetti), cioè inferiore al volume massimo previsto dalla legge che è di mc 3.000.

Per le nuove costruzioni residenziali, il comma 25, difatti, prevede che siano sanabili le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 non superiori a 750 mc per singola richiesta di condono, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc. In caso di superamento di quest'ultimo limite, è preclusa la sanatoria, salva la demolizione delle opere eccedenti.

Ne consegue che esistono, a parere dello scrivente, i presupposti tecnici e legislativi perché l'aggiudicatario presenti, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, la domanda di condono edilizio per l'appartamento di quarto piano che a lui sarà assegnato.

Le spese presuntive sono le seguenti ed andranno sottratte alla stima dell'immobile:

Oblazione: mq 97,00 x € 100/mq = € 9.700,00;

Oneri concessori: mq 97,00 x € 55/mq = € 5.335,00;

Spese tecniche per la predisposizione di tutti gli elaborati finalizzati al conseguimento dei Nulla Osta di tutti gli Enti preposti ad esprimere il parere di competenza fino all'emissione del Permesso Edilizio in Sanatoria: € 6.000,00;

Spese amministrative (bolli, diritti, trascrizione, etc.): € 1.500,00.

Sommano € 22.535,00 che dovranno decurtarsi dal valore commerciale cui è pervenuto il precedente ausiliario.

Tanto doveva in adempimento del mandato ricevuto.

Trabia, li 22.11.2019

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(Iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)

Sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 3 e le seguenti foto dell'edificio con indicato il 4° piano.





