



EUGENIO
D'AUDINO
ARCHITETTO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. 21/2022 RGEs

Creditore Procedente:



Debitore Esecutato:



RELAZIONE DEFINITIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TOMO I – RELAZIONE TECNICA

G.E.

Dott. Paolo PIRRUCCIO

Dott.sa Chiara DI CREDICO [Dal 01/12/2022]

C.T.U.

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B**
88046 - Lamezia Terme (CZ)

Codice Fiscale: 
Partita IVA: **02654910799**
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**
P.E.C.: **e_daudino.arch@pec.it**





**EUGENIO
D'AUDINO**
ARCHITETTO

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO** Codice Fiscale: [REDACTED] Mobile: **+39 (345) 6580813**
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B** Partita IVA: **02654910799** E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**
88046 - Lamezia Terme (CZ) Codice Attività: **7420E** P.E.C.: **e_daudino.arch@pec.it**





EUGENIO
D'AUDINO
ARCHITETTO



SOMMARIO

RELAZIONE DEFINITIVA DI	1
TOMO I – RELAZIONE TECNICA	1
SOMMARIO	4
1 PREMESSA.....	7
2 OPERAZIONI PERITALI.....	10
2.1 Adempimenti preliminari.....	10
2.1.1 Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	10
2.1.2 Verifica della tempestività del deposito della documentazione	10
2.1.3 Controllo della completezza dei contenuti dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. 10	
2.2 Indagini e verifiche tecnico-amministrative.....	11
2.2.1 Indagini presso L'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Fossato Serralta (CZ)	11
2.2.2 Indagini compiute presso l'Ufficio Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate	11
2.2.3 Indagini presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta (CZ).....	12
2.3 Accessi all'immobile	13
2.3.1 Apertura dei lavori peritali e primo sopralluogo tecnico	13
3 QUESITO N. 1	14
3.1 Testo del quesito	14
3.2 Risposta al quesito.....	14
3.2.1 Identificazione del bene e dei dati catastali.....	14
3.2.2 Descrizione del bene	15
3.2.3 Verifica dell'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178	19
4 QUESITO N. 2	20
4.1 Testo del quesito	20
4.2 Risposta al quesito	20
4.2.1 Il titolo di proprietà del bene.....	20
4.2.2 Esistenza di eventuali comproprietari.....	20
5 QUESITO N. 3	21
5.1 Testo del quesito	21
5.2 Risposta al quesito	21
5.2.1 Stato di possesso del bene e stato di abitazione principale del debitore.....	21



5.2.2	Stato di occupazione del bene.....	22
6	QUESITO N. 4.....	23
6.1	Testo del quesito	23
6.2	Risposta al quesito	23
6.2.1	Considerazioni preliminari sull'approccio metodologico	23
6.2.2	Stima del valore di mercato del bene	24
6.2.3	Determinazione del prezzo a base di vendita	29
7	QUESITO N. 5.....	31
7.1	Testo del quesito	31
7.2	Risposta al quesito	31
8	QUESITO N. 6.....	32
8.1	Testo del quesito	32
8.2	Risposta al quesito	32
8.2.1	Considerazioni preliminari.....	32
8.2.2	Valutazione della possibilità di comoda divisibilità dell'immobile oggetto della presente causa	33
8.2.3	Considerazioni conclusive	34
9	QUESITO N. 7	35
9.1	Testo del quesito	35
9.2	Risposta al quesito	35
9.2.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	35
9.2.2	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	35
9.2.3	Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale	35
9.2.4	Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene	35
9.2.5	Vincoli connessi con il carattere storico artistico del bene	36
9.2.6	Informazioni su eventuali spese condominiali.....	36
10	QUESITO N. 8.....	37
10.1	Testo del quesito	37
10.2	Risposta al quesito	37
11	QUESITO N. 9.....	38
11.1	Testo del quesito	38
11.2	Risposta al quesito	38
11.2.1	La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	38
11.2.2	La verifica della regolarità catastale	43
11.2.3	Acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	44



11.2.4	La verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità	44
12	QUESITO N. 10	47
12.1	Testo del quesito	47
12.2	Risposta al quesito	47
12.2.1	Inquadramento delle tipologie di abuso.....	47
12.2.2	Controllo possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa	48
13	QUESITO N. 11	50
13.1	Testo del quesito	50
13.2	Risposta al quesito	50
13.2.1	La verifica degli impianti esistenti, con riferimento alla situazione energetica	50
13.2.2	Produzione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)	50
14	CONCLUSIONI.....	52
15	ELENCO ALLEGATI	53



1 PREMESSA

In data **04/10/2022**, si notificava al sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. **2380**, titolare dello studio **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**, con sede in via Scaramuzzino, 156/B, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. **CZ**, Codice Fiscale [REDACTED] Partita IVA **02654910799**, telefono cellulare **+ 39 345 6580813**, PEC: **e_daudino.arch@pec.it**, per la procedura giudiziaria in oggetto, Ordinanza di Nomina, in qualità di esperto, per la valutazione del compendio pignorato per il provvedimento, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del

Pagina **7/54**

Ragione Sociale: ARCH. EUGENIO D'AUDINO	Codice Fiscale: [REDACTED]	Mobile: +39 (345) 6580813
Sede legale: Via Scaramuzzino 156 B 88046 - Lamezia Terme (CZ)	Partita IVA: 02654910799 Codice Attività: 7420E	E-mail: eugenio.daudino.architetto@gmail.com P.E.C.: e_daudino.arch@pec.it



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

Nella stessa ordinanza il G.E. ha:

- fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **08/06/2023, ore 9,00 e ss.;**
- nominato quale **custode** giudiziario esterno l'**Avv. Giuseppe SPADAFORA;**
- disposto che l'esperto stimatore, **all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi** breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, **relativa ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia **abitazione principale** dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o agevolata**, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e **autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;**
- disposto, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- autorizzato il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia;
- avvisato il debitore che, alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
- avvisato gli eventuali comproprietari che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita;



In data **04/10/2022**, l'Avv. Giuseppe SPADAFORA ha accettato l'incarico di custode giudiziario. In data **08/10/2022**, lo scrivente, ha accettato l'incarico di CTU prestando la formula di giuramento di rito e, successivamente, in data **29/10/2022**, ha provveduto al depositato la Relazione Preliminare.

In data 08/05/2023, lo scrivente ha chiesto al G.E. **la concessione di una proroga di ulteriori 60 (sessanta) giorni del termine fissato**, per il deposito della relazione finale di C.T.U.. Il G.E. ritenuto di poter valutare positivamente la motivazione posta a sostegno della richiesta proroga, in data 09/05/2023, ha concesso gli ulteriori 60 giorni richiesti e ha differito l'udienza già fissata al 12 ottobre 2023 ore 11.30.

Oggetto della presente Relazione Definitiva è la risposta integrale a tutti i quesiti formulati dal G.E., tra cui si evidenzia, in particolare, anche la valutazione del valore dell'immobile pignorato.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO



2 OPERAZIONI PERITALI

2.1 Adempimenti preliminari

2.1.1 Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Ai fini della verifica della completezza della documentazione prevista all'art. 567 comma 2 c.p.c., dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo di ufficio, risulta la presenza dei seguenti atti:

- N. 1 Copia del Titolo Esecutivo;
- N. 1 Copia dell'Atto di Pignoramento;
- N. 1 Copia dell'Atto di Precetto;
- N. 1 Copia dell'Istanza di vendita;
- N. 1 Copia di Certificato Notarile Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con allegata la Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;

Considerata la completezza della presenza sostanziale della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., **non si rileva nessuna segnalazione da fare al Giudice dell'Esecuzione su documenti mancanti ai sensi dell'art. 173-bis, comma 2 del disp. att. c.p.c.**

2.1.2 Verifica della tempestività del deposito della documentazione

Dalla lettura della documentazione si rileva che il creditore procedente:

- ha depositato l'Atto di pignoramento in data **21.02.2022**;
- ha depositato l'istanza di vendita il **04.03.2022**;
- non ha depositato certificazione delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato, per gli immobili in oggetto, certificazione notarile sostitutiva in data **04.03.2022**.

Pertanto, si ritiene che:

- ai sensi dell'art. 497 del c.p.c., dalla data del deposito del pignoramento è stato **rispettato il termine dei 45 giorni** previsto per il deposito in tempi utili dell'istanza di vendita;
- ai sensi dell'art. 567, comma 2, **rispettato il termine dei sessanta giorni**, dal deposito del ricorso, per il deposito dell'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2.1.3 Controllo della completezza dei contenuti dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Dalla lettura della certificazione prodotta, sulla base dei riscontri ipo-catastali ventennali che la parte creditrice ha effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, si rileva che:



- l'attuale identificazione catastale degli immobili corrisponde con l'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento;
- l'identificazione dell'attuale proprietario degli immobili indicati corrisponde con quella del soggetto identificato nell'atto di pignoramento;
- le iscrizioni e le trascrizioni riportate (sia a favore che contro), con riferimento all'immobile pignorato, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- **non è presente in allegato alla certificazione alcun tipo di estratto catastale inerente all'immobile pignorato che, tuttavia, si può considerare sostituita dalle risultanze catastali attestate del certificato notarile.**

Conseguentemente, considerata la presenza della completezza sostanziale dei contenuti della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., **non si rileva nessuna segnalazione da fare al Giudice dell'Esecuzione su documenti inidonei ai sensi dell'art. 173-bis, comma 2 del disp. att. c.p.c.**

2.2 Indagini e verifiche tecnico-amministrative

2.2.1 Indagini presso L'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Fossato Serralta (CZ)

In data 19/10/2022 il C.T.U., al fine di individuare l'indirizzo di residenza del debitore esecutato per inoltrargli le comunicazioni, nonché di verificarne la corrispondenza con quanto contenuto in atti, inoltrava via P.E.C. all'Ufficio Servizi demografici del Comune di Fossato Serralta (CZ), formale istanza di accesso agli atti. [1] A seguito di questa richiesta gli veniva rilasciato copia di Certificato di Stato di Famiglia, nel quale si attesta che il debitore esecutato, [REDACTED] risiede con il proprio nucleo familiare in Via Belvedere 19 nel Comune di Fossato Serralta (CZ) [2].

2.2.2 Indagini compiute presso l'Ufficio Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate

Nel periodo compreso tra la data del **12/10/2022** e del **22/05/2023** lo scrivente, tramite la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto all'acquisizione della seguente documentazione catastale, inerente al bene oggetto della presente procedura:

- visura storica;
- porzione della mappa cartacea,
- dell'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni;
- planimetria catastale;

al fine di verificarne la conformità dello stato di fatto da verificarsi in sede di sopralluogo durante l'accesso all'immobile [3].

[1] Si veda TOMO II – ALLEGATI, All. 01 – COMUNICAZIONI DELLA CTU, Comunicazione 01.04.

[2] Si veda TOMO II, op. cit., All. 05 - DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA, Documento 05.01.

[3] Si veda TOMO II, op. cit., All. 04, DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA, Elaborati 04.01; 04.02; 04.03, 04.04 e 04.05.



2.2.3 Indagini presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta (CZ)

In data 17/11/2022 il C.T.U. inoltrava, all'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta, richiesta di Certificato di destinazione urbanistica [4], il cui atto veniva rilasciato dall'Ente in data 19/01/2023 [5].

In data 28/12/2022 il C.T.U. inoltrava via P.E.C. al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del medesimo comune, formale istanza di accesso agli atti [6]. Previa concertazione con l'ufficio, in data 19/01/2023 il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta, sito in Via Vittorio Emanuele III, per prendere visione degli atti disponibili in archivio e per acquisire copia di quelli ritenuti essenziali ai fini della verifica sulla regolarità urbanistico edilizia.

Da un primo esame delle pratiche disponibili in archivio, con riguardo all'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, sono emersi i seguenti fascicoli e/o atti:

1. fascicolo avente per oggetto la pratica di rilascio della Concessione Edilizia N. 6, del 01/08/1983, della quale sono state acquisite copie digitali dei seguenti atti [7];
2. fascicolo avente per oggetto la presentazione di un progetto di Variante in Sanatoria, protocollato in data 01.01.1987;
3. la Deliberazione della Giunta Municipale n. 20 del 19/01/1987, avente per oggetto l'affidamento di incarico professionale all'ing. Umberto MANCUSO per sopralluogo tecnico [8];
4. fascicolo avente per oggetto la presentazione di un progetto di Variante in Sanatoria, protocollato in data 14.07.1990 [9].

Oltre agli atti visionati sopra indicati, il CTU chiedeva all'Ufficio Tecnico il reperimento di un altro Fascicolo avente per oggetto: "Variante riduttiva per uniformare l'opera esistente al progetto principale di cui alla C.E. n. 6 del 1-8-83", in quanto non disponibile al momento dell'accesso di cui sopra.

In data 18/05/2023 il C.T.U., previa concertazione con l'ufficio sul reperimento della documentazione richiesta, si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato Serralta, per prendere visione dei nuovi atti resi disponibili in archivio e per acquisire copia di quelli ritenuti essenziali ai fini della verifica sulla regolarità urbanistico edilizia.

In tale sede è stata chiesta la riproduzione di copia di tutta la documentazione ritenuta rilevante ai fini della presente procedura [10].

[4] Si veda TOMO II, op. cit., All. 01, op. cit., Comunicazione 01.06.

[5] Si veda TOMO II, op. cit., All. 05, op. cit., Documento 05.03.

[6] Si veda TOMO II, op. cit., All. 01, op. cit. Comunicazione 01.07.

[7] Si veda TOMO II, op. cit., All. 05, op. cit., Fascicolo 05.04.

[8] *Ibidem*, Fascicolo 05.06.

[9] *Ibidem*, Fascicolo 05.07.

[10] *Ibidem*, Fascicolo 05.08.



2.3 Accessi all'immobile

2.3.1 Apertura dei lavori peritali e primo sopralluogo tecnico

In data **24.10.2022**, il sottoscritto, avendone dato preavviso ai seguenti soggetti delle parti interessate dalla presente procedura [1]:

1. **Avv. Giuseppe SPADAFORA**, nella sua qualità di Custode, a mezzo di P.E.C. del 17/10/2022;
2. **Sig.ra [REDACTED]** nella sua qualità di Debitore Esecutato, a mezzo di raccomandata a.r. del 17/10/2022;
3. **Sig. [REDACTED]** nella sua qualità di Comproprietario dell'immobile oggetto della presente procedura, a mezzo di raccomandata a.r. del 17/10/2022;
4. **Avv. Gianluca DE LIMA SOUZA**, nella sua qualità di Rappresentante Legale di Parte Creditore Procedente, a mezzo di P.E.C. del 17/10/2022;
5. **Avv. Paola LACROCE**, nella sua qualità di Rappresentante Legale di Parte Creditore Procedente, a mezzo di P.E.C. del 17/10/2022;

in conformità a quanto stabilito nell'ordinanza citata, si è recato in **Fossato Serralta (CZ)**, alla **Via Belvedere, n. 17**, presso **i luoghi del compendio immobiliare pignorato** per eseguirne l'accesso. Previa apertura di verbale [2], alle ore **10,30**, procedeva a dare inizio ai lavori peritali.

Sul posto è stato presente Avv. Giuseppe SPADAFORA. Per la Parte del Creditore procedente non si è presentato nessuno. Per la Parte del Debitore Esecutato è stato presente il [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso e l'ispezione dei locali dell'immobile esecutato del quale risulta comproprietario.

Contestualmente, con la scorta degli atti di causa e alla presenza di tutti gli intervenuti, dava lettura all'esecutato dei quesiti posti dal G.E.. Al fine di documentare lo stato di fatto dell'immobile, nonché di accertarne la consistenza, il C.T.U. ha poi effettuato quanto segue:

- un rilievo fotografico completo degli esterni e degli interni;
- un rilievo metrico delle dimensioni dei vani che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di stima;
- un rilievo delle caratteristiche impiantistiche in funzione della redazione dell'APE.

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato una verifica della congruità dello stato del bene rispetto alla documentazione in atti e/o acquisita presso gli uffici competenti.

In tale sede, **rispetto alla situazione presente in atti al Catasto, nello stato di fatto è stata riscontrata la presenza di una difformità. In particolare, nel vano posto al piano seminterrato, è stata rilevata la realizzazione di un soppalco, nel quale è stato ottenuto un nuovo vano.**

Questa difformità sarà oggetto di ulteriore indagine nel corso della presente CTU, con particolare riguardo per quel che concerne la conformità urbanistico/edilizia allo stato degli atti presso l'Amministrazione comunale di Fossato Serralta.

Nel riservarsi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore **12,30** il sottoscritto C.T.U., ha sospeso le operazioni peritali rinviandole a data e luogo da comunicare successivamente alle parti.

[1] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 01 – COMUNICAZIONI DELLA C.T.U., Documento 01.03.

[2] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 02 – VERBALI, Documento 02.01.



3 QUESITO N. 1

3.1 Testo del quesito

"l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)"

3.2 Risposta al quesito

3.2.1 Identificazione del bene e dei dati catastali

Il bene è attualmente riportato e identificato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Fossato Serralta (D744) (CZ), al Foglio **14**, Particella **384**, Subalterno **1107**, con il seguente classamento:

- Rendita: **Euro 213,04**; Categoria A4, Classe 2, Consistenza **5,5 vani**;
- Indirizzo: **Via Serra SNC, Piano S1 – T**
- Dati di superficie: Totale 119 m²; Totale escluse aree scoperte: 114 m²

L'immobile per come sopra identificato risulta essere intestato come segue:

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

L'unità immobiliare confina, al Piano Seminterrato:

- **a nord:** con unità immobiliare dello stesso edificio, identificato con la Particella 384 Subalterno 1101, intestato a [1]:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- **a est e a sud:** con unità immobiliare dello stesso edificio, identificato con la Particella 384 Subalterno 1, Bene comune non censibile;

[1] Si veda: TOMO II op. cit., All. 04, Documento 04.03 "Elaborato Planimetrico", del 12.10.2022.



3.2.2.2 Descrizione generale dell'edificio in cui è ubicato l'immobile

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è situato all'interno di un lotto privato, situato in prossimità di una Scuola elementare e una Residenza Sanitaria Assistenziale [8].

L'edificio ha gli accessi da Via Belvedere. Una rampa, sia pedonale che carrabile, conduce agli accessi delle unità immobiliari collocate al Piano Primo, al Piano Terra e al Piano Seminterrato, mentre i piani superiori sono accessibili tramite una passerella pedonale che dalla via pubblica conduce al portone principale, che dà accesso al vano scala [9]. Il fabbricato è stato costruito sulla base di un titolo abilitativo edilizio rilasciato nel 1983 a cui ha fatto seguito una variante in corso d'opera nel 1994. È composto da un unico corpo di fabbrica e si sviluppa complessivamente su sei livelli di cui un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo, a cui si aggiunge anche un piano mansardato [10].

3.2.2.3 Descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della procedura

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è collocata nella parte sud dell'edificio e si sviluppa su due livelli, il Piano Terra e il Piano Seminterrato [11].

Il Piano Terra, dove è situato l'appartamento, è accessibile da una porta di ingresso posta sul pianerottolo di arrivo della scala esterna di accesso, di cui una porzione del pianerottolo stesso costituisce proprietà esclusiva; quest'ultimo è raggiungibile da un percorso che, a partire dalla rampa di accesso principale dell'edificio descritta al paragrafo precedente, si articola attraverso un lungo pianerottolo su cui si innesta una scalinata esterna che conduce al piano [12]. L'interno dell'appartamento risulta essere suddiviso nei seguenti vani:

- Ingresso/disimpegno;
- Soggiorno/pranzo;
- Cucina;
- Letto Matrimoniale;
- Letto Singolo 1;
- Servizio igienico;

Il disimpegno consente l'accesso ai seguenti vani: Servizio igienico; Soggiorno/Pranzo; Cucina; Letto Matrimoniale e Letto Singolo 1 [13]. Il Soggiorno/Pranzo [14] non dispone di luce e aerazione diretta dall'esterno, bensì la riceve in parte dall'Ingresso/Disimpegno, tramite la porta vetrata di accesso ad una anta e da un sopraluce a giorno, e in parte dalla Cucina, tramite una porta vetrata a tre ante.

La Cucina [15] e il vano Letto Matrimoniale [16] hanno entrambi aperture a portafinestra che danno accesso su un medesimo balcone [17].

[8] All. 03, Elab. 03.01 - RIPRESE FOTOGRAFICHE AEREE.

[9] All. 03, Elab. 03.02 - FOTO, Foto NN. 03-04

[10] *Ibidem*, Foto NN. 01-02

[11] *Ibidem*, Foto N. 07.

[12] *Ibidem*, Foto NN. 04, 05 e 06.

[13] *Ibidem*, Foto NN. 19 e 29.

[14] *Ibidem*, Foto NN. 25 - 28.

[15] *Ibidem*, Foto NN. 37-39.

[16] *Ibidem*, Foto NN. 30 - 32.

[17] *Ibidem*, Foto NN. 33 e 34.



Nel pavimento del vano Letto Singolo 1 [18] si apre un foro da cui si dirama una scala interna [19] che conduce al soppalco del Piano Seminterrato, dove è ubicato il vano Letto Singolo 2 [20]. Quest'ultimo è dotato di una finestra, che apre sulla facciata sud est, e di una porta che apre su un'altra scaletta interna che conduce all'unico vano che è posto al piano seminterrato [21]. Il vano al piano seminterrato, presenta il pavimento ribassato rispetto alla quota del piano di campagna, ed è accessibile esternamente da una porta collocata sulla facciata sud ovest.

Gli ambienti interni al piano terra presentano le seguenti finiture:

- pavimentazioni locali principali in piastrelle quadrate di monocottura;
- pavimentazione ingresso/disimpegno in granito grigio;
- la cucina presenta la pavimentazione in granito grigio e il rivestimento, fino all'altezza di 2,00 m, in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- il bagno presenta: la pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro; il rivestimento, fino all'altezza di ml. 2,4, in piastrelle di ceramiche colore scuro. È accessorizzato con tazza, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia. È dotato di spazio per lavatrice [22];
- pareti e soffitti dei locali principali tinteggiati con colori a tempera;

Il magazzino è stato lasciato con finitura al rustico.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di distribuzione gas gpl [23];
- impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- impianto termico, del tipo con generatore alimentato da stufa a pellet e terminali del tipo a termosifoni in ghisa. L'impianto è integrato da collettore solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi interni consistono in porte del tipo con apertura ad anta, con telaio in legno, con riquadri che, in alcuni vani, presentano pannelli dello stesso legno, mentre in altri, sono presenti lastre in vetro per sfruttare l'illuminazione indiretta.

Gli infissi esterni sono del tipo ad ante in alluminio dotate di persiana avvolgibile in pvc.

Nell'insieme, gli ambienti ispezionati si presentano in buono stato di conservazione e non state rilevate particolari tracce di degrado.

3.2.2.4 Dimensioni e consistenza

Da quanto verificato, gli immobili oggetto della presente procedura, così come si può evincere dagli elaborati grafici allegati [24], hanno la seguente consistenza:

[18] *Ibidem*, Foto N. 17 e N. 18.

[19] *Ibidem*, Foto N. 15 e N. 16.

[20] *Ibidem*, Foto N. 13 e N. 14.

[21] *Ibidem*, Foto NN. 08-09 e NN. 11-12.

[22] *Ibidem*, Foto NN. 20-24.

[23] Con bombole di GPL da 10 kg allocate in nicchia poste sul balcone. L'impianto alimenta la cucina a gas.

[24] Si veda l'Allegato 07, Elaborato Grafico N. 07.01 – ELABORATI DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI.



Tabella 1 – Superficie utile e accessori

N	Locale	Superficie utile mq	Superficie accessori mq
	PIANO SEMINTERRATO		
1	Magazzino	0,00	19,62
2	Soppalco (non abitabile) [25]		18,99
	PIANO TERRA		
3	Ingresso/corridoio	9.32	0,00
4	Soggiorno/Pranzo	21,07	0,00
5	Cucina	19,70	0,00
6	Letto Matrimoniale	14.88	0,00
7	Letto Singolo n. 1	8.31	0,00
8	Bagno	6,58	0,00
9	Balcone	0,00	8,40
	Pianerottolo di ingresso	0,00	7,20
	Totale	79,86	54,21

3.2.2.5 Determinazione della superficie lorda commerciale

Per il calcolo delle superfici commerciali si è fatto riferimento alle seguenti normative:

- La norma UNI 10750:2005 "Servizi Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio";
- il D.P.R. n. 138/98, allegato C [26].

Inoltre, nel calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Nella seguente tabella 2 si riportano i dati di riepilogo del calcolo delle superfici [27].

- [25] Il Vano ottenuto nel soppalco, attualmente viene usato come stanza dal Letto Singolo 2. Tuttavia, al di là di quello che è il suo attuale uso funzionale, poiché presenta un'altezza interna netta pari a 2,07 m, ai sensi e per gli effetti del D.M. 5 luglio 1975, non può essere considerato un vano abitabile principale, con la conseguenza che deve essere "declassato" a superficie accessori.
- [26] D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.
- [27] Per la rappresentazione del calcolo delle superfici commerciali, si veda: TOMO II, Allegato 07, Elaborato 07.04, Tavola 07.04.01 – INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



Tabella 2 – Superficie lorda commerciale

N	Destinazione d'uso	Superf. L. vani princip. e access. diretti mq	Superf. L. perf. uso esclusivo di ornamento mq	Superf. lorda perf. uso esclusivo a serv. unità mq	Coeff. di omogen. superfici accessorie [28]	Superficie lorda commerciale mq
1	Appartamento	89,00	0,00	0,00	1,00	89,00
2	Balcone	0,00	8,40	0,00	0,25	2,10
3	Pianerottolo di ingresso esterno	0,00	7,80	0,00	0,25	1,95
4	Soppalco (non abitabile)	0,00	0,00	22,00	0,25	5,50
5	Magazzino	0,00	0,00	22,00	0,25	5,50
TOTALE						104,05

Pertanto, si assume che la superficie commerciale dell'immobile in esame, in arrotondamento al mq, è pari a **104 mq**.

3.2.3 Verifica dell'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178

Dalle indagini che è stato possibile esperire al momento in cui si scrive, nonché sulla base delle informazioni attualmente disponibili in atti, **non è emerso alcun dato che potesse ricondurre alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178**, ossia di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

[28] Coefficiente (generalmente minore di uno) attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze. Più in generale è un numero puro che rapporta superfici eterogenee rendendole confrontabili.



4 QUESITO N. 2

4.1 Testo del quesito

"il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari"

4.2 Risposta al quesito

4.2.1 Il titolo di proprietà del bene

Il titolo di proprietà del bene, posto in capo al debitore esecutato, è rappresentato da atto di compravendita, per Notaio Gennaro ANANIA di Lamezia Terme (CZ) in data 19 settembre 2006, rep. n. 66466/18509, trascritto a Catanzaro il giorno 11 ottobre 2006 ai numeri 18556/12382, con il quale [REDACTED] acquistavano, in regime di comunione legale dei beni fra loro, da [REDACTED] la piena proprietà del cespite in oggetto.

4.2.2 Esistenza di eventuali comproprietari

Il bene, oltre alla quota di comproprietà è oggetto di comproprietà per la quota di 1/2



5 QUESITO N. 3

5.1 Testo del quesito

"lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"

5.2 Risposta al quesito

5.2.1 Stato di possesso del bene e stato di abitazione principale del debitore

Il bene identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fossato Serralta al Foglio **14**, Particella **384**, Sub **1107.**, Categoria **A/4**, Classe **2**, Consistenza **5,5** Vani, Rendita € 213,04, presenta il seguente stato di intestazione di diritti reali:

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

I Diritti derivano da Atto del 19/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 66466 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12382.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 11/10/2006.

Con riguardo allo stato di abitazione principale del debitore, dalle informazioni rilevabili in virtù dell'acquisizione del Certificato di Stato di Famiglia [1], emerge che il bene costituisce l'abitazione del debitore esecutato e del proprio nucleo familiare così composto:

- [REDACTED]

[1] Si veda: RELAZIONE DEFINITIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, TOMO II – ALLEGATI, Allegato 05 – Documentazione Amministrativa, Documento 05.01 "Certificato di Stato di Famiglia", del 21.10.2022.



- [REDACTED]

L'accertamento della dimora è stato eseguito in sede di sopralluogo durante il primo accesso all'immobile pignorato.

5.2.2 Stato di occupazione del bene

Il bene risulta essere occupato da:

- persone, rappresentate dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, composto complessivamente da quattro individui;
- cose: rappresentate dagli arredi della residenza e da oggetti vari depositati nel magazzino.

Atteso che il pignoramento è limitato alla quota in comproprietà indivisa di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, **non pare sussistere l'effettiva e legittima possibilità di liberare il bene o di trarne qualche utilità senza incorrere in una limitazione o in un impedimento al diritto dell'altro comproprietario di servirsi della cosa comune.**



6 QUESITO N. 4

6.1 Testo del quesito

"il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)"

6.2 Risposta al quesito

6.2.1 Considerazioni preliminari sull'approccio metodologico

La procedura di valutazione del valore del bene da porre a base d'asta viene eseguita attraverso tre distinti passaggi consecutivi:

- stima del valore di mercato dell'immobile;
- stima del valore di base d'asta dell'immobile.

La valutazione di base del valore bene, per come identificato in precedenza, viene effettuata attraverso la determinazione del suo più probabile valore di mercato, inteso come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., come modificato dalla L. n. 132/2015, nella determinazione del valore di mercato occorre procedere:

« al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

La valutazione dei possibili costi per la regolarizzazione dell'immobile, è un'operazione che presenta un certo grado di indeterminazione in virtù del fatto che vi sono fattori aleatori che prescindono dall'applicazione degli strumenti della scienza estimativa. Alla luce delle irregolarità rilevate nell'immobile nel successivo paragrafo 10.2, già la semplice preventivazione della modalità con cui la procedura di regolarizzazione potrà essere o non essere espletata, presenta un certo grado di difficoltà per via della discrezionalità con cui certe azioni, facenti capo a soggetti terzi, possono verificarsi o meno. Si pensi ad esempio alla discrezionalità con cui la Pubblica Amministrazione deciderà di voler agire per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

La valutazione del valore di base d'asta sarà eseguita decurtando dal valore di mercato dell'immobile i costi per la regolarizzazione.



6.2.2 Stima del valore di mercato del bene

6.2.2.1 Definizione dei lotti e Informazioni di riepilogo del bene oggetto di stima

Il bene afferente alla procedura esecutiva ricade nel Comune di Fossato Serralta (CZ) e consiste in un **Lotto Unico**, costituito dalla quota indivisa di ½ di proprietà di una unità immobiliare posta al piano terra e al piano seminterrato **identificato al catasto al Foglio 14, part. n. 384, sub. 1107, categoria A/4, consistenza 5,5 vani, Rendita € 213,04.** [1]

L'immobile per come sopra identificato risulta essere intestato come segue:

- 1. [REDAZIONE]
- 2. [REDAZIONE]

6.2.2.2 Metodi e criteri di stima

Il valore commerciale dell'immobile afferente al procedimento in oggetto viene determinato facendo riferimento ai seguenti metodi di valutazione:

- 1) metodo "comparativo diretto" [2], basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili di valore noto, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato [3];
- 2) il "metodo reddituale" di tipo indiretto, basato sul valore attuale dei redditi prodotti nel futuro dal bene, ottenuto capitalizzando il reddito attuale con un tasso corrente di mercato.

Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede si procede alla determinazione del valore dell'immobile separatamente con ciascun dei due metodi elencati, per poi pervenire ad una valutazione finale calcolata come media aritmetica dei risultati forniti dai singoli metodi stimativi.

Si precisa che la stima viene effettuata, in entrambi i casi, partendo dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data di redazione della presente perizia, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

6.2.2.3 Considerazioni sul mercato immobiliare locale

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

[1] Per una descrizione più approfondita si veda il precedente paragrafo 3.2.1.

[2] Detto anche metodo di "stima sintetica".

[3] I parametri di comparazione possono essere tecnici (mq vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).



Il bene afferente alla procedura esecutiva ricade nel centro abitato del Comune di Fossato Serralta (CZ) ed è localizzato in una zona di non particolare interesse, con richieste di acquisto o di affitto medio-basse e un mercato immobiliare locale non molto dinamico. I recenti periodi di crisi hanno determinato una progressiva riduzione dei volumi di compravendite dando luogo ad un incremento dell'offerta dei beni e quindi ad una riduzione del valore di mercato degli stessi.

6.2.2.4 Fonti di riferimento del mercato immobiliare per l'analisi estimativa

Le fonti del mercato immobiliare utilizzate nella stima delle unità immobiliari oggetto di questa perizia sono sia di tipo diretto che indiretto. Le fonti dirette primarie o officiose forniscono indicazioni puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato (Contratti di compravendita, Offerte di vendita, Perizie giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio, Testimoni privilegiati), mentre le fonti indirette secondarie o ufficiali, forniscono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori.

Come fonti indirette in particolare si fa riferimento ai dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- 1) Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune di Fossato Serralta (CZ) riferiti al II semestre 2022;
- 2) Annunci pubblicati dalle locali Agenzie immobiliari con particolare attenzione agli avvisi relativi agli immobili siti nel comune in esame e in comuni limitrofi.

6.2.2.5 Metodo di stima "comparativo diretto"

La stima del valore di mercato del bene con questo procedimento, si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Al valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari sono applicati degli specifici coefficienti correttivi, detti "coefficienti di merito", che possono essere "premianti" o "penalizzanti", al fine di allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

A seguito delle analisi condotte sulle quotazioni correnti del locale mercato immobiliare, per unità abitative affini a quelle in oggetto, si individuano, nella tabella 3 che segue i valori che caratterizzano il mercato locale [4]:

Tabella 3 – Valore medio di mercato su un campione di n. 3 unità affini

DESCRIZIONE	Stato Conservativo	Costo (Euro)	Superficie (mq)	Valore di Mercato (Euro/mq)
Unità 01	Normale	€ 54.000	120	€ 450,00
Unità 02	Normale	€ 90.000	121	€ 744,00
Unità 03	Normale	€ 63.000	100	€ 630,00
VALORE MEDIO (in arrotondamento)				€ 608,00

[4] Si veda: TOMO II, Allegato 09, op. cit., Documento 09.02, "ANNUNCI IMMOBILIARI".



A seguito delle analisi condotte sulle quotazioni correnti fornite dalla Banca Dati dell'OMI, per unità abitative affini a quelle in oggetto, si individuano gli intervalli di valore che caratterizzano il mercato locale riportati nella seguente tabella 4 [5]:

Tabella 4 – Valore medio di mercato delle quotazioni correnti fornite dalla Banca Dati dell'OMI

Tipologia	Stato Conservativo		Valore di Mercato (Euro/mq)
Abitazioni civili	Normale	Min	500,00
		Max	600,00
VALORE MEDIO			550,00

Il valore medio unitario di mercato viene desunto dalla media aritmetica tra il valore individuato con la ricerca presso le agenzie immobiliari (tabella 3) e il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (tabella 4):

$$(608,00 + 550,00) / 2 = 579,00 \text{ €/mq}$$

Stabilito il valore unitario medio per il segmento di mercato, in condizioni normali, prima di moltiplicare per le rispettive superfici commerciali, al fine di tenere in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie legate ai prezzi di cui alla tabella 1, si procederà a moltiplicare i singoli valori medi normali precedentemente assunti per il coefficiente di merito globale Ω .

Il **coefficiente di merito globale** Ω , tiene in conto delle caratteristiche intrinseche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione che incidono in maniera diretta sull'attività commerciale oggetto di stima, rispettivamente indicate di seguito con Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 , Ω_5 , Ω_6 :

- Ω_1 - Le **caratteristiche di conservazione** tengono in conto la necessità di dover intervenire con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione:

Stato di conservazione	Ω_5
Da ristrutturare	0,90
In buono stato	1,00
Ristrutturato	1,05
Finemente ristrutturato/Nuova Costruzione	1,10

Per il caso in esame, essendo l'immobile in buone condizioni di manutenzione, si stima Ω_1 pari a 0,95, in quanto necessita di modesti interventi di manutenzione ordinaria, con particolare riguardo al Piano Seminterrato.

- Ω_2 - Il **piano in cui l'appartamento è ubicato e la relativa presenza o assenza di ascensore** incidono positivamente o negativamente sulla valutazione:

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,75	
Piano terra o rialzato	0,90 (0,80 senza giardino)	0,90 (0,80 senza giardino)
Piano 1°	0,90	
Piano 2°	0,97	
Piano 3°	1,00	

[5] Si veda: TOMO II, Allegato 09, "Fonti di riferimento per le valutazioni estimative", Documento 09.01, "AGENZIA DELLE ENTRATE. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – II SEMESTRE 2022".



Piano super. al 3° e infer. ad ultimo piano	1,05	
Ultimo piano	1,10	
Attico	1,20	

Per il caso in esame, essendo l'appartamento dell'immobile collocato al Piano terra, senza giardino, e considerato che la porta di accesso principale è raggiungibile tramite un percorso non particolarmente agevole, si stima $\Omega 2$ pari a 0,80.

- $\Omega 3$ – L'**età dell'edificio** che, in funzione degli anni posseduti, incide in relazione allo stato di conservazione:

Età dell'edificio	Ottimo stato	Stato Normale	Stato Scadente
da 1 a 20 anni	1,00	1,00	0,95
da 20 a 40 anni	1,05	1,00	0,90
Oltre 40 anni	1,10	1,00	0,85

Per il caso in esame, assumendo per l'edificio un'età di 30 anni e uno stato di conservazione normale, si stima $\Omega 3$ pari a 1,00.

- $\Omega 4$ – **Esposizione e vista**, che esprime le qualità delle vedute su cui l'immobile si affaccia:

Esposizione e vista	Coefficiente
Esterna panoramica	1,10
Esterna	1,05
Mista	1,00
Interna	0,95
Completamente interna	0,90

Per il caso in esame, considerando che l'edificio possiede una esposizione a sud-est, una a sud-ovest, ma anche due esposizioni cieche (confinanti con altre unità immobiliari), si stima $\Omega 4$ pari a 1,00.

- $\Omega 5$ – **Luminosità**, che esprime le qualità di illuminazione naturale dell'immobile:

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	1,10
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	1,05
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	1,00
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	0,95

Per il caso in esame, assumendo l'ambiente come mediamente luminoso, si stima $\Omega 5$ pari a 1,00.

- $\Omega 6$ – **Riscaldamento**, che esprime le qualità degli impianti termici dell'immobile, intesi sia come riscaldamento che come raffrescamento:

Riscaldamento	Coefficiente
Autonomo	1,05
Centralizzato	1,00
Centralizzato da contabilizzare	1,02
Assente	0,95

Per il caso in esame, essendo l'immobile dotato di impianto autonomo, si stima $\Omega 6$ pari a 1,05.



Pertanto, riassumendo, per il caso in esame si stimano i seguenti coefficienti di merito:

Tabella riepilogativa di calcolo coefficiente globale di merito

Caratteristica	Coefficiente	Valore
Stato di conservazione	Ω1	0,95
Piano	Ω2	0,80
Età dell'edificio	Ω3	1,00
Esposizione e vista	Ω4	1,00
Luminosità	Ω5	1,00
Riscaldamento	Ω6	1,05
Coefficiente di merito globale (Ω = Ω1xΩ2xΩ3xΩ4xΩ5xΩ6)	Ω	0,80

La **Superficie Lorda Vendibile** dell'unità immobiliare viene qui ottenuta dalla Superficie Commerciale, per come calcolata al precedente paragrafo 3.2.2.5, ridotta secondo il coefficiente di merito globale appena calcolato.

Determinazione della Superficie lorda vendibile

descrizione	superficie commerciale (mq)	coefficiente globale di merito	Superficie vendibile (mq)
Appartamento + pertinenze esclusive	104,00	0,80	83,20
TOTALE			83,20

Determinazione del Valore di mercato

valore di mercato medio unitario commerciale rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	579,00
Riepilogo superficie vendibile ponderata (mq)	83,20
VALORE DI MERCATO metodo comparativo (Vmc)	EURO 48.172,80

6.2.2.6 Metodo di stima “per capitalizzazione dei redditi”

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito bene immobiliare. Tale procedura di stima di tipo indiretto si elabora mediante l'attualizzazione della redditività netta, futura, ordinaria e prevedibile, calcolata in ragione di un numero di anni sufficientemente esteso o illimitato ad un saggio di capitalizzazione ragionevolmente indicato dal mercato o desunto da analisi economiche. In particolare, si applicano alle consistenze locabili i valori unitari di locazione riscontrati sul mercato, anch'essi opportunamente rettificati come esposto in precedenza per il metodo comparativo, capitalizzando il valore complessivo risultante con il tasso di redditività ritenuto remunerativo per la particolare destinazione d'uso del bene. La valutazione del saggio di capitalizzazione secondo la dottrina estimativa da anni tramite i più qualificati autori risulta contenuta in un intervallo tra 2-6% [6].

Seguendo specifiche tabelle che analizzano fattori ascendenti e discendenti per la particolare zona si è valutato un valore del saggio di capitalizzazione pari a 5% per la zona in esame. Inoltre, con riferimento ai seguenti prospetti si riporta il calcolo, assumendo per i beni in esame, il canone locativo medio fornito

[6] Cfr. F. Paglia, op cit.



dall'OMI. Il canone locativo medio annuo unitario ricavato dalle indicazioni rilevate dalla banca dati dell'OMI per abitazioni civili è dato dalla seguente espressione [7]:

$$(1,7+2,0)/2] \times 12 \text{ mesi} = 22,20 \text{ (euro anno/mq)}$$

Determinazione della Superficie netta ponderata

descrizione	superficie utile commerciale (mq)	coefficiente globale di merito	Superficie vendibile (mq)
Appartamento + pertinenze esclusive	134,00	0,80	107,20
TOTALE			107,20

Moltiplicando il canone locativo medio per la superficie commerciale ponderata è possibile ricavare il Reddito netto Rn:

$$Rn = 22,20 \text{ (euro/mq)} \times 107,20 \text{ mq} = 2.380,00 \text{ €}$$

Conseguentemente è possibile ricavare il Valore di Mercato tramite il metodo per capitalizzazione dei redditi (VMcr) con la seguente espressione:

$$VMcr = Rn/r = 2.380,00 \text{ €} / 0,05 = 47.600,00 \text{ €}$$

6.2.2.7 Valore di mercato dell'immobile esecutato

La stima del valore dei beni nonché il suo valore complessivo si deduce dalla media aritmetica tra i valori ottenuti in precedenza mediante il Metodo di stima "comparativo diretto" (Vmc) ed il Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi" (Vcr):

Determinazione del valore di mercato dell'immobile esecutato

$Vt = (V_{mc} + V_{cr})/2 = (48.173,00 + 47.600,00)/2 =$	€ 47.887,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ESECUTATO (in arrotondamento)	€ 47.887,00

6.2.2.8 Adeguamenti e correzioni della stima del Valore di mercato

Per quanto argomentato in risposta ai quesiti n. 9 e n. 10, per la regolarizzazione edilizia e catastale il costo è stimato in € 5.866,00. Tal valore va detratto al valore di mercato dell'immobile calcolato in precedenza, per cui il valore di mercato corretto diventa:

$$€ 47.887,00 - € 5.866,00 = € 42.021$$

6.2.3 Determinazione del prezzo a base di vendita

Per la determinazione del prezzo base d'asta, al valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura, per come calcolato al precedente paragrafo 6.2.2, si ritiene che debba essere applicato un coefficiente riduttivo. Questo deve tenere conto dei seguenti fattori oggettivi:

[7] Si veda: TOMO II, Allegato 09 "Fonti di riferimento per le valutazioni estimative", Documento 09.01.



- a) impossibilità di visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente, come nel caso del libero mercato;
- b) Ridotta efficacia della pubblicità immobiliare, in quanto il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso;
- c) mancata operatività della garanzia per vizi;
- d) possibile svalutazione che l'immobile incorre dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione, che può verificarsi anche in una data molto posteriore rispetto alla data di valutazione dell'immobile svolta dal perito;

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Sulla base dei fattori sopra evidenziati si ritiene che al Valore di mercato calcolato, si possa applicare un coefficiente riduttivo stimato pari a 0,90. Pertanto, si ha che il valore del bene diventa:

$$\text{€ } 42.021,00 \times 0,90 = \text{€ } 37.818,90$$

La stima del valore di base d'asta dell'immobile esecutato corrisponde a:

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in cifra tonda):
€ 37.800,00
(diconsi: euro trentasettemila ottocento, centesimi zero)



7 QUESITO N. 5

7.1 Testo del quesito

"al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati"

7.2 Risposta al quesito

In esito all'attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, si ritiene che si debba necessariamente procedere alla vendita in **unico lotto, non essendo materialmente possibile praticare la divisione in più lotti.**



8 QUESITO N. 6

8.1 Testo del quesito

"in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli"

8.2 Risposta al quesito

8.2.1 Considerazioni preliminari

Il punto di partenza per una valutazione della comoda divisibilità di un bene immobile è contenuto nel combinato disposto dell'art. 1114 c.c., in cui si dispone che:

«La divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti.»

e nella prima parte del dispositivo dell'art. 720 c.c., il quale riporta che:

«Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. [...]»

Oltre alla fonte normativa, si ritiene utile evidenziare come il concetto della "non comoda divisibilità" ex art. 720 c.c., nel tempo, sia stato oggetto di una estesa elaborazione dottrinale e giurisprudenziale che ha portato alla formulazione di alcuni principi consolidati [1].

In particolare, la non comoda divisibilità si manifesta quando sussistono i seguenti presupposti:

1. Irrealizzabilità fisica del frazionamento dell'immobile: si tratta di una evenienza che può dipendere da condizioni di ordine dimensionale, strutturale e/o di carattere amministrativo, per via di norme che non ne consentono una ammissibilità;
2. Impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di costituire oggetto di autonomo e libero godimento: il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi;
3. la necessità di opere complesse e/o di notevole costo per produrre il frazionamento: si tratta di una evenienza che si presenta sia nel caso in cui la fattibilità tecnica richiede soluzioni progettuali e/o costruttive con un certo grado di difficoltà in rapporto alle caratteristiche del bene e sia nel

[1] Cfr.: Cass. Sez. II, 23.4.2018 n. 9979; Cass. n. 14343 del 13.07.2016; Cass. N. 5870 del 24.03.2016; Cass. n. 407 del 10.01.2014; Cass. n. 15395 del 04.07.2014; Cass. civile sez. II del 25 ottobre 2006 n. 22906; Cass. civile sez. II, Sentenza 11 marzo 1997 n. 2170.



caso in cui il costo necessario per produrre il frazionamento assume proporzioni eccessivamente onerose se rapportate al valore del bene;

4. conseguimento di un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene: nel senso che la somma del valore delle quote frazionate, al netto di tutti i costi da sostenere per il frazionamento materiale e la divisibilità giuridica, risulterebbe significativamente inferiore al valore unitario del bene, inteso come valore di realizzazione della sua vendita.

E' sulla base di questi principi che lo scrivente intende operare nel fare le proprie deduzioni finalizzate alla risposta al quesito, circa la possibilità di operare una divisione o meno.

8.2.2 Valutazione della possibilità di comoda divisibilità dell'immobile oggetto della presente causa

8.2.2.1 Aspetti introduttivi

L'unità immobiliare oggetto della valutazione di comoda divisibilità possiede la destinazione d'uso residenziale. La superficie utile è di **79,86 mq** e la superficie accessoria è di circa **35,22 mq** [2].

Sotto il profilo dell'abitabilità, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto Ministeriale del 05/07/1975, un appartamento con tale consistenza in termini di superficie utile possiederebbe una capacità teorica di ospitare un massimo di tre occupanti:

« Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. »

Conseguentemente, in primissima analisi e in via puramente teorica, **ai fini dell'abitabilità/agibilità** l'appartamento sembrerebbe risultare adatto ad un numero massimo di persone pari a:

$$79,86 \text{ mq} / (14 \text{ mq/abitante}) = 5 \text{ abitanti [3]}$$

Tuttavia, analizzando più nello specifico le caratteristiche dei singoli vani che concorrono alla superficie utile, **occorre rilevare le seguenti criticità**:

- Il vano **Soggiorno/Pranzo** non è provvisto di luce diretta, in quanto non provvisto di finestra apribile verso l'esterno e, quindi, privo di una corretta aera illuminazione del vano stesso. Pertanto, il vano in questione **non risulta utilizzabile per tale funzione abitabile principale** e, al massimo, può essere adibito a locale accessorio o di servizio [4];
- Il vano **Stanza da Letto Singola n. 1** presenta una superficie utile di **8,45 mq**, di cui utilizzabili sono circa 7,00 mq per via della presenza di una scala di collegamento con il piano seminterrato. Quindi **trattasi di una superficie di ben 2 mq al di sotto del minimo fissato dalla legge per potervi alloggiare una persona che è di 9 mq**;

Di conseguenza, alla luce delle criticità rilevate, ai fini dell'abitabilità occorre decurtare dalla Superficie Utile la superficie dei vani che non possiedono i requisiti di abitabilità per le funzioni abitative principali:

$$79,86 \text{ mq} - (21,07 \text{ mq} + 8,45 \text{ mq}) = 50,34 \text{ mq}$$

[2] Per il computo delle superfici si veda il paragrafo 3.2.2.4 Dimensioni e consistenza

[3] Con approssimazione all'unità.

[4] Riceve luce indiretta da una porta vetrata con un sopraluce a giorno, che aprono sul vano ingresso/Corridoio, e da una porta vetrata con un sopraluce a giorno, che apre sul vano Cucina.



Inoltre, essendo l'attuale vano usato come Soggiorno/Pranzo non adatto a tale funzione, si rende necessario ricavarne uno con i requisiti di legge. La cosa è tecnicamente possibile, con un intervento di ristrutturazione che vada a creare un nuovo ambiente Soggiorno, ottenibile dalla fusione della stanza da Letto Singola 1, della Superficie di 8,45 mq, (nella ipotesi di chiudere il foro della scala di collegamento con il piano inferiore) e dal vano Ingresso/Corridoio, della Superficie di 9,37 mq, per un totale di:

Superficie nuovo Soggiorno: 8,45 mq + 9,37 mq = 17,82 mq > 14,00 mq (minimo di legge)

In conclusione, poiché l'alloggio presenta un'unica stanza da letto doppia, di tipo matrimoniale, tenuto conto delle ipotesi prospettate, ne deriva che l'appartamento **risulta avere le caratteristiche tali da poter essere abitato da un numero massimo di due persone.**

8.2.2.2 Verifica della divisibilità in due distinte unità immobiliari, autonomamente funzionali

Volendo prendere in considerazione l'ipotesi puramente teorica della divisibilità dell'unità immobiliare in oggetto in due distinte unità autonomamente funzionali, il punto di partenza è rappresentato dalle caratteristiche che, in termini di superficie utile minima, deve possedere un alloggio residenziale per poter essere qualificato come abitabile e/o agibile. I requisiti sono stabiliti dall'art. 3 del già citato Decreto Ministeriale del 05/07/1975:

« Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Essendo che l'alloggio per una persona deve avere una superficie minima di 28 mq, ne deriva che la superficie utile minima di due alloggi che siano autonomamente funzionali è pari a:

$$28 \text{ mq} \times 2 = 56 \text{ mq}$$

L'unità immobiliare in oggetto, per le valutazioni fatte al precedente paragrafo 8.2.2.1, possiede una superficie utile abitabile reale di ca 50,00 mq. Rispetto al requisito minimo richiesto **essa risulta in difetto di una superficie utile pari a:**

$$56 \text{ mq} - 50 \text{ mq} = 6 \text{ mq}$$

La mancanza del possesso del requisito della superficie utile minima di legge richiesta per poter ottenere, tramite frazionamento, due unità immobiliari autonomamente funzionali, **preclude ogni ulteriore valutazione tecnica circa l'ipotesi di comoda divisibilità** e rende vano anche il voler fare ulteriori valutazioni di carattere tecnico e/o economico.

8.2.3 Considerazioni conclusive

Dall'analisi condotta nei paragrafi precedenti è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente causa **non possiede i requisiti di superficie utile minima necessari per poter ottenere due quote di proprietà uguali**, consistenti in due distinti alloggi residenziali, autonomamente funzionali.

Conseguentemente, ai fini della risposta al quesito, si ritiene la divisione in natura dei beni come una operazione non possibile.



9 QUESITO N. 7

9.1 Testo del quesito

"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"

9.2 Risposta al quesito

9.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Non sono state rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

9.2.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Dalla certificazione notarile in atti e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio del Servizio Demografico del Comune di Fossato Serralta, con particolare riferimento alla lettura Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, si evince che, [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 13.08.2000 a Fossato Serralta e risultano in regime di comunione legale dei beni [1].

Non sono stati rilevati gravami o oneri derivanti da convenzioni matrimoniali che resteranno a carico dell'acquirente.

9.2.3 Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale gravanti sul bene

9.2.4 Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene

[1] Si veda l'Allegato 05, Documento 05.01. Essendo l'atto privo di annotazione, come da prassi, si desume che i coniugi sono sposati in regime di comunione legale dei beni.



Il bene oggetto della presente procedura non risulta soggetto a Vincoli Tutori ed Inibitori [2];

9.2.5 Vincoli connessi con il carattere storico artistico del bene

Il bene oggetto della presente procedura non risulta soggetto a vincoli ambientali Storico artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

9.2.6 Informazioni su eventuali spese condominiali

Dalle indagini esperite, non sono emerse informazioni circa l'esistenza di eventuali spese:

- annue fisse di gestione o di manutenzione;
- straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

né informazioni sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

[2] Si veda l'Allegato 05, Documento 05.03.



10 QUESITO N. 8

10.1 Testo del quesito

"la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

10.2 Risposta al quesito

Dalle indagini effettuate, con particolare riguardo alla Relazione del Piano Strutturale Associato, è riportato quanto segue:

*"In merito alle aree gravate da Usi Civici disciplinati dalla Legge n. 1766/1927 e dal Regolamento attuativo n. 332/1928, **si dà atto che nei territori sottoposti al presente Piano non risultano essercene;**"*

Conseguentemente, ne deriva che non risulta che i beni in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico. Pertanto, si ritiene che allo stato attuale delle conoscenze disponibili **possano considerarsi liberi da tali pesi.**



11 QUESITO N. 9

11.1 Testo del quesito

"la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente"

11.2 Risposta al quesito

11.2.1 La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

11.2.1.1 Verifiche sul possesso di titoli edilizi abilitativi di riferimento

Per quel che concerne la verifica del possesso, da parte dell'edificio, di titoli abilitativi edilizi che possano attestare lo stato legittimo degli immobili, dalle indagini effettuate dallo scrivente in sede di accesso agli atti [1] è emerso un quadro evolutivo caratterizzato nel tempo da diverse vicende costruttive. Sulla legittimazione o meno di ciascun momento di edificazione si cercherà di eseguire un riepilogo qui nel seguito della presente trattazione, procedendo in ordine cronologico.

Le vicende hanno avuto inizio in data 22/11/1982, quando è stata presentata [redacted] Comune di Fossato Serralta richiesta di concessione edilizia, Prot. N. 1706, a nome di [redacted] per la costruzione di un edificio per civile abitazione [2]. Dalla Relazione Tecnica [3] si rileva

"Il Fabbricato in oggetto dovrà sorgere su un terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Fossato Serralta al Foglio di Mappa n. 14, part. 358, avente una superficie di mq 861,10 ricadente in Zona C1 (espansione residenziale) del P.R.G. vigente e di mq 671,0 ricadenti in zona agricola per una superficie totale di mq 1532,10."

Lo strumento urbanistico vigente all'epoca, per la Zona C1, fissava il valore dell'indice di fabbricabilità pari a 3,50 mc/mq. Ne derivava, quindi, una volumetria massima ammissibile pari a:

$861,10 \text{ mq} \times 3,50 \text{ mc/mq} = \mathbf{3013,85 \text{ mc}}$

Sempre dalla Relazione, si rileva che l'edificio in progetto:

"si compone di un piano terra, primo, secondo e terzo piano e mansarda, con seminterrato cui si accede mediante opportuna rampa, dalla parte del fabbricato opposta al fronte sulla via comunale."

[1] Si veda il precedente paragrafo 2.2.3

[2] Si veda l'ALL. 05 (op.cit.), Elaborato 05.04, Documento 05.04.02.

[3] *Ibidem.*



Dalla tabella di calcolo dei Volumi si rileva la seguente suddivisione delle superfici per ogni livello in elevazione indicato:

Tabella 5 - Distribuzione delle superfici di progetto nei vari livelli

Piano Terra	272,00 mq
Primo Piano	220,51 mq
Secondo Piano	241,88 mq
Terzo Piano	188,50 mq
Mansarda	180,80 mq
Totale	861,10 mq

Si vuole evidenziare che, in tale distribuzione di superfici il dato che rileva, per le finalità della presente trattazione, è la superficie sviluppata al Piano Terra ossia di 272,00 mq, in quanto, **è su tale livello che è ubicata l'unità immobiliare che, nella sua configurazione attuale è interessata dalla presente procedura giudiziaria.**

In data 18/02/1982, il Comune di Fossato Serralta comunica l'accoglimento della domanda di concessione [4] e, a seguito di perfezionamento dei vari adempimenti previsti dall'iter per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in data 01/08/1983 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 6/83 [5].

Durante l'edificazione del fabbricato, in virtù della esecuzione di alcune varianti in corso d'opera, per la regolarizzazione delle stesse, in data 23/10/1986, viene presentata una richiesta di rilascio di titolo in sanatoria [6]. L'unico elaborato disponibile di tale istanza sono i disegni architettonici del progetto a firma dell'Arch. A. Liritano [7]. I disegni rappresentano un edificio composto da sei livelli:

- un Piano Seminterrato: suddiviso in sei distinti locali aventi ciascuno un accesso autonomo dall'esterno;
- un Piano Terra: suddiviso in n. 2 appartamenti con accesso autonomo dall'esterno; n. 6 ripostigli con accesso autonomo dall'esterno; n. 1 locale lavanderia;
- un Piano Primo: suddiviso in n. 3 appartamenti, con accesso unico comune dall'esterno e accessi autonomi da un vano comune di ingresso interno;
- un Piano Secondo: suddiviso in n. 3 appartamenti, aventi ciascuno accesso autonomo dall'esterno tramite ballatoi;
- un Piano Terzo: zona giorno di un unico appartamento, accessibile da vano scala e dotato di scala interna di accesso al piano mansarda
- un Piano Mansarda: collegato al piano inferiore sia dalla scala interna che dal vano scala, con la zona notte;

Al riguardo, come nota degna di interesse ai fini della trattazione della presente CTU, è da rilevare che, dalla osservazione dei disegni, con particolare riferimento a quanto rappresentato graficamente nella

[4] ALL. 05, Elaborato 05.04, Documento 05.04.03.

[5] ALL. 05, Elaborato 05.04, Documento 05.04.04.

[6] Questa informazione è contenuta nella Relazione del Progetto di "Variante riduttiva per uniformare l'opera esistente al progetto principale di cui alla Concessione Edilizia n.6 del 01.08.1983", Pag. 2, redatto a forma dell'Ing. Vincenzo NICOLETTI e facente parte del fascicolo della Pratica Edilizia N. 13 del 1994. Si veda l'All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.02 – Relazione Tecnica.

[7] All. 05, op. cit., Elaborato 05.05, Documento 05.05.01.



Pianta Piano Terra, è riconoscibile come l'appartamento ubicato nella parte est dell'edificio abbia caratteristiche funzionali di distribuzione interna degli ambienti in massima parte corrispondenti a quello che è lo stato di fatto dei luoghi per come rilevato nel sopralluogo della presente CTU.

In data 19/01/1987, sull'edificio in oggetto, l'Amministrazione Comunale delibera per l'esecuzione di un accertamento tecnico, affinché si possa controllare se lo stesso sia conforme al progetto approvato [8]. Di tale accertamento, non esiste altra documentazione diretta che possa attestare che tale accertamento sia stato realmente eseguito e, eventualmente, quale possa essere stato il suo esito. Esiste solo una documentazione indiretta, nella quale viene riportata **la constatazione**, da parte del tecnico nominato per l'accertamento, **della presenza di gravi difformità** [9].

In data 29/04/1987, il Comune di Fossato Serralta, comunica al Sig. [REDACTED] respingimento dell'istanza di Sanatoria protocollata da quest'ultimo in data 23.10.1986 [10].

In data 31/07/1987, da parte del Sindaco del Comune di Fossato Serralta viene emessa Ordinanza di Demolizione dell'opera eseguita a carico del Sig. [REDACTED] [11]. In data 13/02/1990 viene redatto, da parte del vigile urbano del Comune di Fossato Serralta, un verbale con il quale si accerta l'inottemperanza all'ordinanza, di demolizione [12].

Successivamente, sempre da fonti indirette si è appreso che il Comune di Fossato Serralta deve aver emesso **un provvedimento di acquisizione dell'immobile al patrimonio del comune**, applicando così il disposto dell'art. 7 della legge n. 47 del 28/02/1985. Contro tale provvedimento, la comproprietaria del fabbricato ha agito tramite il ricorso al T.A.R. n. 468 del 1990 [13].

In data 14/07/1990 viene presentata una nuova richiesta di rilascio di titolo in sanatoria [14]. Anche in questo caso, con particolare riferimento a quanto rappresentato graficamente nella Pianta Piano Terra [15], è riconoscibile come l'appartamento ubicato nella parte est dell'edificio abbia caratteristiche funzionali di distribuzione interna degli ambienti in massima parte corrispondenti a quello che è lo stato di fatto dei luoghi per come rilevato nel sopralluogo della presente CTU. Anche **tale istanza è stata oggetto di motivato rigetto** da parte da parte dell'Amministrazione Comunale di Fossato Serralta [16].

Successivamente, il T.A.R. Calabria, con sentenza del 02/07/1993, depositata in segreteria il 9/11/1993, ha accolto il ricorso. Considerato l'esito della sentenza e, in richiamo all'ordinanza di demolizione del 31/07/1987, la ditta committente [REDACTED] in data 07/07/1994, presenta domanda di Concessione Edilizia avente per oggetto "Variante Riduttiva per uniformare l'opera esistente al progetto principale di cui alla C.E. n. 5 dell'1-8-83" [17]. Dall'esame dei disegni dello

[8] All. 05, op. cit., Elaborato 05.06.

[9] Si veda l'All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.02 – Relazione Tecnica.

[10] Ibidem.

[11] Ibidem.

[12] Ibidem.

[13] Ibidem.

[14] All. 05, op. cit., Elaborato 05.07.

[15] All. 05, op. cit., Elaborato 05.07, Documento 05.07.02.

[16] All. 05, op. cit., Elaborato 05.07, Documento 05.07.03.

[17] All. 05, op. cit., Elaborato 05.08.



stato futuro [18], come elementi innovativi rispetto a quanto rappresentato graficamente nello stato di fatto dell'istanza di sanatoria del 14/07/1990, si può rilevare quanto segue:

- nella Pianta del Piano Seminterrato: compare una rampa di scala composta da n, 7 gradini. Se si va ad osservare la Sezione A-A', confrontandola con quella corrispondente dello Stato Attuale, si può notare che l'introduzione della scala è stata dettata dalla probabile esigenza di dover innalzare il piano di campagna esterno.
- nella Pianta del Piano Terra:
 - a) è stato eliminato il divisorio posto tra l'ingresso e il disimpegno;
 - b) il vano che prima era contrassegnato come soggiorno pranzo qui è indicato come "magazzino uso proprio", mentre la funzione di soggiorno/pranzo viene integrata in quello che prima era solo un vano cucina;
 - c) nella stanza da letto singola vengono eliminati i simboli grafici che prima indicavano la presenza di un cavedio.

In data 12/09/1994, il Comune di Fossato Serralta inoltra al Sig. [REDACTED] nonché titolare della richiesta di concessione edilizia in questione, comunicazione con la quale informa sulla disposizione della richiesta di parere finale per l'eventuale rilascio della C.E. all'Assessorato all'Urbanistica presso la Regione Calabria [19].

In data 12/10/1994, l'Assessorato Ambiente e Territorio della Regione Calabria, sul parere richiesto dal Comune di Fossato Serralta, risponde nel merito come segue:

"[...] quest'ufficio ritiene in linea di principio generale che le parti realizzate in conformità della concessione edilizia n° 683 sono da considerarsi legittime.

Sono invece da considerarsi abusive tutte le opere eccedenti quanto autorizzati, tali parti pertanto sono soggette alla demolizione per riportare l'opera in pristino rispetto alle condizioni di originaria autorizzazione. oppure, possono essere ricomprese, se esistono tutti i presupposti necessari, nella sanatoria ai sensi del D.L. 554 del 27/09/1994.

Per i lavori di demolizione di opere abusive non è necessario il rilascio di concessione edilizia, dovendosi procedere con ordinanza"

In pratica, l'Ufficio Tecnico Regionale, nel rispondere al Comune, suggerisce due vie possibili:

- a) la demolizione delle parti di edificio realizzate abusivamente;
- b) avvalersi della possibilità di regolarizzazione offerte dal condono edilizio [20].

In data 26/10/1994, il Comune di Fossato Serralta inoltra al Sig. [REDACTED] nonché titolare della richiesta di concessione edilizia in questione, comunicazione con la quale, sostanzialmente, si limita a riportare la disposizione assunta dalla Commissione Edilizia sulla domanda di concessione, notificando quanto segue [21]:

[18] All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.05.

[19] All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.08.

[20] D.L. 554 del 27/09/1994, recante "Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata.". Il decreto è poi decaduto per mancata conversione in legge; tuttavia, il condono sarà poi subito dopo integrato nell'art. 39 della successiva Legge 23/12/1994 N. 724. Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.

[21] All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.11.



“Letto il parere del dirigente del servizio n. 38 della Regione Calabria dott. Ing. Vincenzo Violante, la Commissione Edilizia ritiene all'unanimità di non dover esprimere alcun parere sulla pratica in oggetto, essendo il prosieguo della stessa di pertinenza esclusiva sindacale.”

In pratica, la Commissione Edilizia, rimette la decisione sulle sorti dell'edificio nelle mani del Sindaco.

Successivamente, in data 28/02/1995, il sig. [REDACTED] ai sensi della L. 23 dicembre 1994, n. 724, presenta istanze plurime di Condono Edilizio per abusi edilizi riguardanti le seguenti otto unità immobiliari [22]:

- Istanza n. 12, per abuso consistente in costruzione di unità abitativa al piano quarto (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 36);
- Istanza n. 13, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 3);
- Istanza n. 14, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 4);
- Istanza n. 15, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 5);
- Istanza n. 16, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 6);
- Istanza n. 17, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 7);
- Istanza n. 18, per abuso consistente in creazione vano su una preesistente veranda al piano terzo (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 35);
- Istanza n. 19, per abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato (Unità Immobiliare distinta in Catasto al Foglio n. 14, particella n. 384, sub. 2).

A seguito del perfezionamento dell'istruttoria, il Comune di Fossato Serralta, in data 30/12/1996 rilascia sulle istanze presentate le rispettive concessioni edilizie in sanatoria.

Di tali titoli edilizia in sanatoria, quello che assume rilevanza per la procedura giudiziaria in oggetto è **la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 30/12/1996**, avente per oggetto abuso consistente in variazione volumetrica locale piano seminterrato dell'unità immobiliare identificata al sub 3 [23]. L'unità immobiliare oggetto del titolo, con successiva variazione catastale di accorpamento, è diventata pertinenza (magazzino al piano seminterrato) dell'unità immobiliare subalterno n. 19 (appartamento al piano terra), la cui fusione con il subalterno 22 (pianerottolo di ingresso) ha generato **il subalterno 1107, che costituisce l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione**. Al riguardo, si ritiene di far osservare come vi siano delle incongruenze nella rappresentazione degli elaborati grafici a corredo dell'istanza. In particolare, si segnala la mancata rappresentazione nel “Prospetto Lato Valle” di una finestra posta sopra la porta di ingresso. Finestra, peraltro, ben documentata anche nella documentazione fotografica sempre a corredo dell'istanza. Inoltre, si fa pure osservare che, del

[22] Delle istanze non sono stati trovate copie in sede di accesso agli atti. Tuttavia, le informazioni sono state dedotte sia dai successivi titoli edilizi rilasciati e sia dalle informazioni di riepilogo riportate nel Certificato di Idoneità Statica. Si veda: ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.05.

[23] All. 05, op. cit., Elaborato 05.08, Documento 05.08.12.



subalterno 19, ossia dell'appartamento, la cui configurazione nel corso di costruzione è stata molto modificata nel tempo [24], non è stata trovata alcuna pratica di condono edilizio.

11.2.1.2 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

Dalla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le rappresentazioni grafiche degli elaborati progettuali assentiti con la Concessione Edilizia n. 6 del 01/08/1983, quale titolo abilitativo edilizio originale che ha legittimato l'edificazione dell'intero edificio, emerge quanto segue [25]:

- **Pianta Piano Terra:** La superficie e l'articolazione degli spazi interni sono totalmente difforme rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
- **Prospetto Sud-Ovest:** le aperture in facciata sono parzialmente difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi. In particolare, nello stato di progetto, si evidenzia:
 - al Piano Seminterrato, l'assenza di una finestra posta sopra la porta di ingresso al magazzino;
 - al Piano Terra, la presenza di una finestra oltre alle due porte finestre sul balcone.

Dalla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le rappresentazioni grafiche degli elaborati progettuali assentiti con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 30/12/1996, quale titolo abilitativo edilizio la variazione volumetrica del vano posto al piano seminterrato, emerge quanto segue [26]:

- **Prospetto Sud-Ovest:** le aperture in facciata sono parzialmente difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi. In particolare, nello stato di progetto, si evidenzia:
 - al Piano Seminterrato, l'assenza di una finestra posta sopra la porta di ingresso al magazzino;
 - al Piano Terra, un diverso posizionamento della porta finestra posta più a est.
- **Sezione:** Non viene indicata la presenza del soppalco e delle scale di collegamento con l'appartamento.

Conseguentemente, per la difformità riscontrate **l'unità immobiliare NON POSSIEDE la conformità urbanistico-edilizia.**

11.2.2 La verifica della regolarità catastale

Dalla verifica della corrispondenza tra planimetrie catastali attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) [27] e lo stato di fatto dei luoghi [28] emerge quanto segue:

- 1) **Piano Terra:** Come nota meritevole di attenzione, si ritiene opportuno far osservare come il vano che nello stato di fatto dei luoghi (per come rilevato in sede di sopralluogo di CTU) è attualmente usato come stanza da Letto Singola 1, in Planimetria Catastale sia stato correttamente indicato

[24] Come dimostrano le rappresentazioni grafiche dello stesso nei vari progetti di variante che sono stati presentati nel tempo, senza positivo accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale.

[25] Si veda: ALL 07 op. cit., Elaborato 07.02 – Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia, Tavola 07.02.01 COMPARAZIONE TRA S.D.P. ASSENTITO CON C.E. N. 6-1983 E S.D.F..

[26] Si veda: ALL 07 op. cit., Elaborato 07.02 – Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia, Tavola 07.02.01 COMPARAZIONE TRA S.D.P. ASSENTITO CON C.E. N. 6-1983 E S.D.F..

[27] ALL.04, Elab. 04.07 - Planimetria F.14, P. 384, Sub 1107. La data di presentazione in catasto della planimetria è del 20/11/1998.

[28] ALL 07, Elaborato 07.03.



come "ripostiglio", in quanto la superficie di tale vano è inferiore alla superficie minima fissata dalla legge per la funzione abitativa di stanze da letto per una persona.

Nel complesso, non sono state riscontrate difformità.

- 2) **Piano Seminterrato:** La rappresentazione grafica non riporta la realizzazione del soppalco.

Conseguentemente, per la difformità riportata al precedente punto 2) **l'unità immobiliare NON POSSIEDE la conformità catastale.**

Per correggere tale difformità sarà necessario provvedere ad effettuare la dovuta variazione all'agenzia del territorio competente, mediante presentazione dell'atto di aggiornamento catastale (DOCFA), al fine di aggiornare le planimetrie.

11.2.3 Acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di edificio, il caso non ricorre [29].

11.2.4 La verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dalle verifiche tecnico-amministrative effettuate in sede di accesso formale agli atti, con riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, è stato rilevato che, in data 13/04/2010, con protocollo n. 1025, è stato presentato al Comune di Fossato Serralta una "Richiesta certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301." a firma del sig. [REDACTED] [30]. Dalla lettura dei contenuti della richiesta, preme far osservare come **l'oggetto della richiesta di rilascio di certificato di agibilità sia non l'intero fabbricato, bensì unicamente tre unità immobiliari, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: Particella 384, subalterni 33; 34 e 24.**

Nella richiesta risultano indicati come allegati i seguenti documenti:

- 1) Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Catanzaro dell'iscrizione al catasto dell'immobile;
- 2) Certificato di collaudo statico delle opere strutturali;
- 3) Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- 4) Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti;
- 5) Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, sotto forma di perizia giurata, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Con riguardo al documento di cui al punto 1), si fa rilevare che non è stato reperito in sede di accesso formale agli atti. Tuttavia, dalle indagini catastali compiute nella presente CTU risulta che in data

[29] Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., tale certificazione deve essere allegata agli atti da costituirsi tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, quando tali terreni non costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano.

[30] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.01.



20/11/1998, quindi precedentemente alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, vi è stata una presentazione in catasto.

Con riguardo al documento di cui al punto 2), si fa rilevare che, per quanto indicato come allegato, di fatto al momento della presentazione della richiesta lo stesso non è stato consegnato. Ciò si evince dalla successiva richiesta di integrazione documentale operata da parte del Comune di Fossato in data 05/05/2010, nella quale però, al posto del certificato di collaudo statico, viene richiesto il "certificato di idoneità statica del fabbricato in oggetto" [31]. Dalla lettura del testo del documento, come motivazione della richiesta di integrazione, emergono due note degne di rilievo. La prima afferisce a una:

"[...] relativa regolarizzazione dell'istanza dei condoni presentati ai sensi della legge 23.12.1994, n. 724"

e, la seconda precisa che:

"[...] quanto richiesto è finalizzato alla regolarizzazione delle domande di condono e al successivo rilascio del certificato di agibilità"

Si tratta di elementi che, sembrerebbero volersi palesare come "tracce" di una ulteriore istanza di condono dell'intero fabbricato, presentata ai sensi del terzo condono edilizio, di cui alla L. 724/1994. Tuttavia, in sede di accesso agli atti, non è stato trovato alcun altro fascicolo o documento in tal senso.

Il certificato di idoneità statica richiesto, reso ai sensi dell'art. 35 della Legge 28/02/1985, n. 47, risulta essere stato poi prodotto in data 03/05/2010, a firma del Dott. Ing. Guido Saracco, e trasmesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 14 maggio 2010 [32]. Anche in questo caso, dalla lettura del testo, come nota degna di rilievo, emerge che nell'oggetto viene indicato:

costruzione di un fabbricato sito nel Comune di Fossato Serralta Via Serra. Integrazione istanza di condono edilizio per abusi edilizi, rif. registro generale numeri: 12/13/14/15/16/17/18/19 del 28.02.1995, protocollo n. 2159 del 30.12.1996"

Quindi si fa, anche qui, riferimento a pratiche di condono edilizio di cui, tuttavia, non è stata trovata traccia negli archivi comunali. Altra nota meritevole di attenzione è che **il certificato, per sua natura, giocoforza fa riferimento all'intero fabbricato.**

Con riguardo al documento di cui al punto 3) [33], si fa osservare che la dichiarazione viene resa **non l'intero fabbricato, bensì unicamente tre unità immobiliari, contraddistinte dai già citati identificativi catastali: Particella 384, subalterni 33; 34 e 24.**

Con riguardo al documento di cui al punto 4) [34], per quanto ne sia stata rinvenuta copia, si fa osservare come lo stesso presenti delle anomalie riassumibili come segue:

- incompletezza di informazioni in merito a:
 - tipologia di impianto realizzato, con la mancanza della specificazione se trattasi di: nuovo impianto; trasformazione; ampliamento; manutenzione straordinaria o altro;
 - committente;
 - ubicazione degli impianti
 - tipologia di edificio nei quali risultano installati.

[31] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.04.

[32] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.05.

[33] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.02.

[34] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.03.



- mancanza degli allegati obbligatori [35].

Infine, con riguardo al documento di cui al punto 5), si fa osservare che tale documentazione **non è stata reperita in sede di accesso formale agli atti.**

Al termine della istruttoria della pratica, in data 19/05/2010, lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Fossato Serralta rilascia il Certificato di Agibilità [36]. Si ritiene di dover evidenziare che il certificato in questione non viene rilasciato unicamente per le tre unità immobiliari oggetto della domanda iniziale, bensì per l'intero immobile “

“[...] sito in via Belvedere ed identificato al mappale n. 384 del foglio n. 14 del NCT/NCEU di questo comune.”

In conclusione, in risposta alla parte di quesito che afferisce alla verifica della esistenza del certificato di agibilità, fatte salve le anomalie puntualmente evidenziate, **il C.T.U. rileva che, essendo il certificato di agibilità esistente esteso all'intero immobile, anche l'agibilità dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria possa considerarsi come coperta da tale estensione.**

[35] Suddetti allegati **sono sempre obbligatori**, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dall'ampiezza e dall'età dei locali cui si riferiscono. Il primo foglio da solo senza allegati **non rappresenta** la dichiarazione di conformità.

[36] ALL. 05, Elaborato 05.09, Documento 05.09.06.



12 QUESITO N. 10

12.1 Testo del quesito

"in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

12.2 Risposta al quesito

12.2.1 Inquadramento delle tipologie di abuso

Le difformità riscontrate per come indicato nel precedente paragrafo 11.2.1 in risposta al quesito 9, vanno distinte come segue:

- **opere abusive realizzate al Piano Terra;**
- **opere abusive realizzate al Piano Seminterrato**

La distinzione è necessaria in quanto, all'epoca della esecuzione degli abusi il bene, oggetto della presente procedura di esecuzione, pur essendo parte della medesima particella identificata in catasto fabbricati al numero 384, era costituito da tre distinte unità immobiliari, ubicati su livelli diversi, e identificati come segue:

- il subalterno 19 (appartamento) e il subalterno 22 (il pianerottolo di ingresso), al Piano Terra;
- il subalterno 3 (magazzino), ubicato al Piano Seminterrato;

Inoltre, le difformità riscontrate devono fare riferimento a titoli abilitativi diversi, distinti per epoca di rilascio.

Con riguardo alle opere abusive realizzate al Piano Terra, le difformità consistono nella:

- a) realizzazione di una maggiore estensione della superficie lorda dell'alloggio, passando dai 78 mq dello stato di progetto ai 98 mq dello stato di fatto;
- b) realizzazione di diversa distribuzione planimetrica degli spazi interni;
- c) chiusura di un'apertura del tipo finestra posta sulla facciata sud-ovest.

Si ritiene di dover evidenziare che tali opere abusive sono state realizzate in un quadro di altre trasformazioni edilizie che hanno interessato anche le altre unità immobiliari confinanti sempre presenti al Piano Terra. Conseguentemente le difformità vanno valutate non in maniera isolata bensì all'interno di tale quadro complessivo. In tal senso, è doveroso far osservare che, l'incremento di superficie lorda indicato alla lettera a), **non costituisce un aumento della superficie lorda complessivamente assentita**



dal titolo edilizio, ossia della Concessione Edilizia n. 6/1983. Questa, come riportato al precedente paragrafo 1.2.1.1., nella tabella della distribuzione delle superfici di progetto, è pari a 272 mq. Questa superficie, nello stato di fatto dei luoghi, rimane sostanzialmente rispettata. Dunque, l'incremento di superficie rilevabile è attribuibile alla scelta operata, in fase di costruzione, di avere i due alloggi ubicati al piano terra con una superficie maggiore, e, contestualmente, di avere le cantine ubicate sempre sullo stesso livello invece con una superficie minore, rispetto alle previsioni progettuali.

Con riguardo alle opere abusive realizzate al Piano Seminterrato, le difformità consistono nella realizzazione di un soppalco. L'opera è strutturalmente costituita da un solaio realizzato in tavelloni in laterizio poggianti su un'orditura di profilati di acciaio sagomato a doppio T, con sovrastante caldana in calcestruzzo. I profilati in acciaio sono incastrati su travi laterali di bordo in c.a. che, a loro volta, scaricano in parte su pilastri in c.a. della sezione 20x20 cm e in parte ancorate nella struttura principale dell'edificio.

Il vano è accessibile sia dal locale seminterrato che dal piano terra, tramite scalette interne, molto ripide e poco agevoli. Possiede illuminazione ed aerazione diretta tramite una finestra che si apre sulla facciata sud-ovest. Tuttavia, poiché presenta un'altezza interna netta pari a 2,07 m, lo stesso, ad avviso di chi scrive, **è da considerarsi come praticabile ma non abitabile**, dovendo essere quest'ultima pari ad un'altezza minima di 2,40 [1].

Il Regolamento Edilizio Tipo (RET) del 20 ottobre 2016 definisce il soppalco come la:

«partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso».

Si tratta quindi di una struttura realizzata all'interno di un immobile al fine di ricavare ulteriore superficie senza incrementarne la volumetria. Tale definizione ha quindi un'ampia portata: tramite la realizzazione di un orizzontamento intermedio è possibile ricavare sia un piccolo locale di servizio non abitabile, sia uno o più vani destinati alla permanenza di persone. La disciplina edilizia ed urbanistica dei soppalchi non è pertanto univoca univocamente definita dal T.U.E., ma va valutata caso per caso in relazione alle caratteristiche proprie del manufatto.

Ai fini dell'inquadramento della tipologia di abuso, l'insieme delle opere edilizie realizzate, ai sensi della vigente legislazione in materia, devono essere assoggettate, a giudizio di chi scrive, alla disciplina prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, rubricata **“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”**.

12.2.2 Controllo possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa

Per gli interventi eseguiti in parziale difformità descritti al precedente paragrafo, la condizione da controllare per la possibilità di sanatoria, ai sensi del comma 1, art. 36 del DPR 380/2001, è che le opere stesse abbiano la cosiddetta “doppia conformità”, ossia che risultino conformi:

“[...] alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”

[1] Cfr.: Legge 5 agosto 1978 n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale, art. 43 – Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni, comma 1, lett. b).



Nel merito, a giudizio di chi scrive, **tale condizione risulta essere soddisfatta** e, gli interventi descritti potranno essere sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 con la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** nella quale si allegherà come elaborato grafico l'esatta rappresentazione dello stato di fatto.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per la sanatoria, nelle tabelle che seguono si riporta **una stima forfettaria delle stesse, con la doverosa precisazione che alcuni elementi di costo possono essere suscettibili di forti variazioni, in virtù di alcuni margini di discrezionalità nella determinazione degli importi definitivi.**

Tabella 6 - Stima forfettaria dei costi per la sanatoria

1	Spese per prestazioni professionali nella gestione della pratica [2]	€ 5.000,00
2	Sanzione amministrativa [3]	€ 516,00
3	Spese varie per diritti di segreteria e istruttorie tecnico-amministrative	€ 300,00
4	Tributi Catastali	€ 50,00
	Totale	€ 5.866,00

-
- [2] Tali spese sono da considerarsi al lordo di contributi previdenziali e IVA e includono le prestazioni professionali per:
- la regolarizzazione urbanistico/edilizia, sia architettonica (€ 1.600,00) e sia strutturale (€ 3.000,00) per la verifica della sicurezza del soppalco;
 - la regolarizzazione catastale, consistente in un DOCFA di aggiornamento (€ 400,00).
- [3] È stato ritenuto di applicare la sanzione minima prevista dal comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001. Tuttavia, non è possibile prevedere, in questa sede, quale potrà essere il reale orientamento dell'Amministrazione Comunale in sede di istruttoria della pratica, la quale, discrezionalmente, potrebbe anche optare per la sanzione massima che è di 5.164 €.



13 QUESITO N. 11

13.1 Testo del quesito

"la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00"

13.2 Risposta al quesito

13.2.1 La verifica degli impianti esistenti, con riferimento alla situazione energetica

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta dotato dei seguenti impianti tecnologici [1]:

- impianto idro-sanitario; fognario;
- impianto elettrico;
- impianto gas;
- Impianto di riscaldamento;

Inoltre, in aggiunta agli impianti suddetti, è presente il seguente impianto per lo sfruttamento di energie rinnovabili:

- Impianto solare termico per la produzione di Acqua Calda Sanitaria, con serbatoio di accumulo.

Le verifiche espletate nell'ambito della presente CTU hanno constatato l'assenza di:

- **certificazione e documentazione tecnico-amministrativa in materia di installazione e conformità degli impianti ai sensi del D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;**
- **certificazione energetica.**

13.2.2 Produzione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)

A seguito del previsto sopralluogo obbligatorio ai sensi di legge [2], nonché delle operazioni di rilievo, e di raccolta dati compiute distintamente sulla unità immobiliare, per come descritte nel precedente paragrafo 2.3 [3], lo scrivente ha provveduto a redigere in data 29/06/2023 l'Attestato di Prestazione

[1] Per ulteriori approfondimenti si rimanda al precedente paragrafo 3.2.2.

[2] Nell'articolo 3 del d.m. 26 giugno 2015, al punto 6 si legge:

« In ogni caso, il soggetto abilitato che redige l'APE [...] deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione. »

[3] Si veda: TOMO II, Allegato 02 "Verbali", Verbale 02.01 "VERBALE N. 01 [24.10.2022]", Documento 02.02 "Allegato 01 – Scheda Raccolta Dati Energetici – Part. 384, Sub. 1107". La scheda costituisce documentazione valida per attestare l'avvenuto sopralluogo ai sensi del rispetto della normativa vigente.



Energetica [4] e contestualmente ad emettere il relativo cedolino valido per l'annuncio di vendita immobiliare [5], dai quali si può evincere che **l'immobile in oggetto ricade in Classe Energetica "G"**.

Sempre in data 29/06/2023, in adempimento a quanto previsto dalla legge in materia di certificazione energetica degli edifici, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la trasmissione dell'A.P.E. presso il competente ufficio regionale, tramite il portale telematico "Sistema Informativo APE CALABRIA [6].

Conseguentemente, a seguito dei controlli di uffici, l'A.P.E. trasmesso è stato registrato con il CODICE IDENTIFICATIVO 7905223000121586 e ha validità fino al 29/06/2033.

-
- [4] Si veda: TOMO II, Allegato 08 "Attestato di Prestazione Energetica", Documento 08.01 "APE – CERTIFICATO [29.06.2023]".
[5] *Ibidem*, Documento 08.03 "APE – ALL.02 – CEDOLINO ANNUNCIO COMMERCIALE [29.06.2023]".
[6] Sito web istituzionale: <https://www.apecalabria.enea.it/>

Pagina 51/54

Ragione Sociale: ARCH. EUGENIO D'AUDINO	Codice Fiscale: [REDACTED]	Mobile: +39 (345) 6580813
Sede legale: Via Scaramuzzino 156 B 88046 - Lamezia Terme (CZ)	Partita IVA: 02654910799	E-mail: eugenio.daudino.architetto@gmail.com
	Codice Attività: 7420E	P.E.C.: e_daudino.arch@pec.it



14 CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., in conclusione, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto disposto e richiesto, rassegna la presente Relazione Definitiva di Consulenza Tecnica di Ufficio, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Lamezia Terme, lì 07/07/2023.

Con osservanza

Il C.T.U.

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO



15 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01 – COMUNICAZIONI DELLA C.T.U.

- 01.01 COMUNICAZIONE AL CREDITORE PROCEDENTE [12.10.2022];
- 01.02 RICHIESTA DI PAGAMENTO ACCONTO CTU [13.10.2022];
- 01.03 COMUNICAZIONE DEL CTU ALLE PARTI [17.10.2022];
- 01.04 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI [19.10.2022];
- 01.05 RICHIESTA DI ESTRAZIONE COPIA DI ATTO NOTARILE [17.11.2022];
- 01.06 RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA [17.11.2022];
- 01.07 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI [28.12.2022];
- 01.08 ISTANZA DI PROROGA C.T.U. [08.05.2023].

ALLEGATO 02 – VERBALI

- 02.01 VERBALE N. 01 [24.10.2022]
 - 02.01.01 VERBALE N. 01 [24.10.2022]
 - 02.01.02 ALLEGATO 01 - SCHEDA RACCOLTA DATI APE – F. 14, PART. 384, SUB 1107

ALLEGATO 03 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 03.01 RIPRESE FOTOGRAFICHE AEREE
- 03.02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 04 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 04.01 COMUNE FOSSATO SERRALTA - VISURA STORICA PER IMMOBILE, F.14, P. 384, S. 1107 [22.10.2022];
- 04.02 COMUNE FOSSATO SERRALTA - ESTRATTO DI MAPPA, F.14, P. 384, S. 1107 [12.10.2022];
- 04.03 COMUNE FOSSATO SERRALTA - ELABORATO PLANIMETRICO, F.14, P. 384, S. 1107 DEL 11.06.1997 [17.05.2023]
- 04.04 COMUNE FOSSATO SERRALTA - ELENCO SUBALTERNI, F.14, P. 384, S. 1107 DEL 11.06.1997 [17.05.2023];
- 04.05 COMUNE FOSSATO SERRALTA - ELABORATO PLANIMETRICO, F.14, P. 384, S. 1107 DEL 05.04.2013 [12.10.2022];
- 04.06 COMUNE FOSSATO SERRALTA - ELENCO SUBALTERNI, F.14, P. 384, S. 1107 DEL 05.04.2013 [12.10.2022];
- 04.07 COMUNE FOSSATO SERRALTA - PLANIMETRIA CATASTALE, F.14, P. 384, S. 1107 [22.10.2022].

Pagina 53/54

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**
Sede legale: **Via Scaramuzzino 156 B
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **02654910799**
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**
P.E.C.: **e_daudino.arch@pec.it**



ALLEGATO 05 – DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

- 05.01 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA [21.10.2022];
- 05.02 ESTRATTO DI MATRIMONIO PER RIASSUNTO [21.10.2022]
- 05.03 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA [19.01.2023]
- 05.04 CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/83 [01.08.1983]
- 05.05 ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA [23.10.1986]
- 05.06 DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE n. 20 del 19.01.1987
- 05.07 ISTANZA DI TITOLO ABILITATIVO PER VARIANTE IN SANATORIA DEL 14.07.1990
- 05.08 VARIANTE RIDUTTIVA PER UNIFORMARE L'OPERA PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N. 6 DEL 1-8-83
- 05.09 PRATICA PER RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' [13.04.2010]

ALLEGATO 06 – DOCUMENTAZIONE NOTARILE

- 06.01 ATTO DI COMPRAVENDITA REP. N. 66466 – RACC. N. 18509 [19.09.2006]

ALLEGATO 07 – ELABORAZIONI GRAFICHE

- 07.01 ELABORATI DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL 24.10.2022
- 07.02 ELABORATI PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA
- 07.03 ELABORATI PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE
- 07.04 ELABORATI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO 08 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 08.01 APE – CERTIFICATO [29.06.2023]
- 08.02 APE - ALL.01 - CARTA DI IDENTITA' CERTIFICATORE [29.06.2023]
- 08.03 APE - ALL.02 - CEDOLINO ANNUNCIO COMMERCIALE [29.06.2023]

ALLEGATO 09 – FONTI DI RIFERIMENTO ESTIMATIVO

- 09.01 – DATI ESTIMATIVI DELL'OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - II SEMESTRE 2022
- 09.02 – ANNUNCI IMMOBILIARI DEL MERCATO LOCALE
- 09.03 – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DELL'IMMOBILE

