

COPIA

13.7.10

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CAUSA N° 182/07 R.G.

VERTENTE TRA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rende, 21/04/2010

Il C.T.U. Arch. Pasquale De Rose



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Causa n° 182/07 R.G.

vertente tra

e

G.E.

C.T.U.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Io sottoscritto _____, nella qualità di C.T.U. della causa in epigrafe, ho prestato il giuramento di rito all'udienza del 23/02/2010, giusto conferimento dell'incarico notificatomi in data 01/02/2010 nel quale il Giudice dell'Esecuzione _____ mi formulava i seguenti quesiti:

- 1. descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni ed iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere, per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:*
 - a) ubicazione;*
 - b) caratteri generali e tipologici;*
 - c) estensione;*
 - d) identificazione catastale;*
 - e) confini;*
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.;*
- 2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

3. *stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*
4. *determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
5. *suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
6. *indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
7. *redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Io stesso, successivamente, provvedevo ad eseguire copia dei fascicoli di causa utili a rendere più chiari i fatti oggetto del contendere.

Svolgimento delle operazioni peritali

All'udienza del giorno 23/02/2010 il sottoscritto stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/03/2010 ma, per motivi strettamente personali, tali operazioni venivano rimandate a data da fissare; ciò veniva comunicato a mezzo fax ai legali delle parti.

Con lettera raccomandata del 01/04/2010 informavo il legale della parte procedente (_____), _____ e l'esecutato _____ che avrei dato inizio alle operazioni peritali, con accesso ai luoghi di causa, il giorno 09/04/2010 alle ore 10,30.

Dalle copie dei fascicoli di causa in mio possesso si evince che i cespiti oggetto del pignoramento sono:

1. immobile sito in _____ alla _____ individuato nel _____ dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 838 sub 4;
2. terreno sito in _____ alla _____ individuato nel _____ dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 981;
3. terreno sito in _____ alla _____ individuato nel _____ dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 949;

4. terreno sito in _____ alla _____ individuato nel _____ dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 882,

mentre altri cespiti inizialmente compresi nell'esecuzione immobiliare erano stati cancellati dal pignoramento con provvedimento del G.E. in data 05/03/2009 in quanto inseriti nella procedura esecutiva a causa di un errore notarile.

In data 01/04/2010 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per acquisire le visure e le planimetrie catastali dei cespiti oggetto del pignoramento; dalla planimetria catastale (allegato n. 1) che comprende tutti i cespiti sopraelencati, mi rendevo conto che tali beni erano contigui e distribuiti in maniera "ordinata" sul territorio.

Per avere maggiori informazioni tecnico - urbanistiche sui beni oggetto del pignoramento, in data 06/04/2010 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Bisignano presentando una richiesta di accesso e copia di atti amministrativi (allegato n. 2) ai sensi della legge 241/90 (protocollo n. 6656 del 06/04/2010); sono stato rimandato a data successiva per il ritiro delle copie richieste ma, da un colloquio informale, un geometra dell'ufficio tecnico mi riferiva che quelle particelle catastali rientravano in una più vasta lottizzazione già realizzata, e ciò confermava la mia supposizione circa la distribuzione "ordinata" delle particelle sulla mappa catastale.

Successivamente, in data 08/04/2010, sono tornato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per estrarre copia delle visure storiche (allegato n. 3) delle particelle catastali in oggetto, al fine di stabilire l'eventuale cronologia dei frazionamenti e dei passaggi di proprietà in considerazione della lottizzazione menzionata dal tecnico comunale.

Il giorno seguente, 09/04/2010, prima di recarmi sui luoghi di causa per il sopralluogo, sono tornato all'ufficio tecnico del comune di Bisignano per ritirare le copie che avevo richiesto e, in effetti, potevo constatare che le particelle oggetto del pignoramento erano derivate da una lottizzazione approvata con deliberazione del consiglio comunale in data 13/07/1998; infatti i tecnici comunali mi rilasciavano copia di.

1. certificato di destinazione urbanistica riferito alle particelle interessate dal pignoramento;
2. deliberazione del consiglio comunale per l'approvazione della lottizzazione;
3. concessione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'interno del piano di lottizzazione, previste dalla convenzione di legge stipulata tra il comune di _____ e _____ in qualità di amministratore unico della _____ - di _____ ;
4. convenzione prevista dal piano di lottizzazione;
5. planimetrie del piano di lottizzazione e planimetrie del fabbricato contraddistinto come "lotto B" comprendente l'immobile oggetto del pignoramento;
6. planimetria catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, identificata nel _____ del comune di Bisignano al foglio 63 particella 838 sub. 3;

7. dichiarazione del responsabile del settore urbanistica del comune di Bisignano relativa alla situazione urbanistica, ad oggi, del fabbricato oggetto del pignoramento.

Tutti questi documenti sono all'allegato n. 4 .

Alle ore 10,30 mi sono recato sui luoghi di causa per il sopralluogo prefissato; non erano presenti nessuna delle parti invitate, quindi ho proceduto con le operazioni di rito.

Ho inizialmente eseguito un rilievo fotografico dei luoghi constatando la loro rispondenza con il piano di lottizzazione eseguito ed in particolare, per i beni oggetto del procedimento, ho rilevato che:

1. il terreno individuato in catasto al foglio n. 63, particella n. 981 corrisponde alla "strada di lottizzazione" indicata nella planimetria generale del P.di L. allegata, quindi è l'accesso principale alla lottizzazione, come da foto seguenti;



2. il terreno individuato in catasto al foglio n. 63, p.lla n. 949 corrisponde ad una "strada privata ad uso pubblico" indicata nella planimetria generale del P.di L. allegata, quindi è una strada interna ai lotti del P. di L. che, tra l'altro, è cieca in quanto non si raccorda ad altre strade ma è delimitata da una transenna oltre la quale c'è del terreno coltivato ad uliveto come si vede dalle foto seguenti;



3. il terreno individuato in catasto al foglio n. 63, p.lla n. 882 corrisponde ad una "strada privata ad uso pubblico" indicata nella planimetria generale del P.di L. allegata, quindi è un'altra strada interna ai lotti del P. di L., anch'essa cieca in quanto non si raccorda ad altre strade ma è delimitata da una transenna oltre la quale c'è, come per la particella precedente, un terreno coltivato ad uliveto come si vede dalle foto seguenti;



4. la particella individuata nel N.C.E.U. del comune di _____ al foglio n. 63, p.lla n. 838 sub 4 è un immobile facente parte della lottizzazione già citata e, più in particolare, è una villetta compresa in una "schiera" composta da quattro fabbricati posti su più livelli con piccoli quozienti di giardino, come si vede dalle foto seguenti.



Per chiarire più esaurientemente i quesiti posti dal G.E., ho ritenuto necessario accedere all'interno dell'immobile identificato con catastalmente con la particella 838 sub 4; dopo aver suonato al citofono mi aprivano il _____ e _____ i quali mi permettevano di entrare all'interno dell'abitazione per eseguire un rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

Nel mentre, mi riferivano di aver acquistato l'immobile dalla ditta _____ di _____ per la somma di Lire 160.000.000 (centosessanta milioni) fornendomi copia di un contratto preliminare di compravendita (allegato n. 5) con le risultanze dei pagamenti eseguiti come anticipo, ammontanti a Lire 115.000.000 (centoquindici milioni) e mi riferivano di aver in corso, con la stessa ditta, una causa civile presso il _____ (causa n. 3142/03) promossa per il mancato saldo del corrispettivo pattuito (Lire 45.000.000) a seguito di vizi di costruzione dell'immobile. Da ciò mi mettevo in contatto con il legale del _____, _____ e con _____ in qualità di C.T.U. della stessa causa, per reperire informazioni utili allo svolgimento dei miei quesiti.

Al termine del sopralluogo ho redatto regolare verbale (allegato n. 6) controfirmato da tutti gli intervenuti precedentemente menzionati.

Il giorno 16/04/2010 mi recavo a _____ presso lo studio dell' _____ che mi forniva copia della C.T.U. redatta dall' _____ (allegato n. 7) nonché copia dell'atto di citazione (allegato n. 8) del procuratore legale del sig. _____ (procuratore generale della ditta _____) nel quale si evidenzia l'ammissione del pagamento delle somme versate dal sig. _____ come anticipo per l'acquisto dell'immobile.

Entrambi gli elaborati sono utili, a mio avviso, a definire con maggiore chiarezza alcuni punti fondamentali dei quesiti formulati dal G.E..

Risposte ai quesiti

1 descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni ed iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere, per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione;*
- b) caratteri generali e tipologici;*
- c) estensione*
- d) identificazione catastale;*
- e) confini;*
- f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
- g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
- h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc..*

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. terreno sito in _____ alla _____ (o anche _____) individuato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 981, della estensione catastale di mq 6.090, confinante ad ovest con le particelle 983, 986, 948, 982; ad est con le particelle 611, 883, 884 e con altro foglio di mappa; a sud con le particelle 949, 894, 860, 882, 838, 837 e a nord con le particelle 613, 1224 e con strada comunale; tale terreno ad oggi è la strada principale di accesso (foto seguente) alla lottizzazione denominata _____ attuata dalla ditta _____ di _____; a tal fine si veda l'allegata planimetria catastale (all. 1) e la planimetria generale del piano di lottizzazione (all. 4). Il terreno risulta catastalmente intestato alla ditta _____ di _____ (all. 1), mentre dalle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato 9) si evince il pignoramento da parte di _____ avverso il medesimo soggetto, _____, che ne risulta proprietario.



2. terreno sito in _____ alla _____ (o anche _____) individuato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 949, della estensione catastale di mq 302 confinante a nord con la particella 981, a sud con la particella 65, ad est con la particella 894 e ad ovest con la particella 948. Oggi è parte di una delle strade private di uso pubblico (foto seguente) della lottizzazione denominata _____ attuata dalla ditta _____; a tal fine si veda l'allegata planimetria catastale (all. 1) e la planimetria generale del piano di lottizzazione (all. 4).

Ad oggi il terreno risulta catastalmente intestato alla ditta _____ di _____ (all. 1), mentre dalle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari si evince il pignoramento da parte di _____ avverso il medesimo soggetto, _____, che ne risulta proprietario (all. 9).



Come si nota dalla foto la particella 949, che caratterizza la parte finale di tale strada interna alla lottizzazione, è cieca in quanto non incrocia o prosegue in altra strada ma termina con una recinzione che la separa da un terreno coltivato ad uliveto, peraltro posto ad una quota inferiore rispetto al piano della strada.

3. terreno sito in _____ alla _____ (o anche _____) individuato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 882, della estensione catastale di mq 228 confinante a nord con la particella 981, a sud con la particella 65, ad est con la particella 838 e ad ovest con la particella 860. Oggi è parte di una delle strade private di uso pubblico (foto seguente) della lottizzazione denominata _____ attuata dalla ditta _____; a tal fine si veda l'allegata planimetria catastale (all.1) e la planimetria generale del piano di lottizzazione (all.4).

Ad oggi il terreno risulta catastalmente intestato alla ditta _____ (all.1), mentre dalle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari si evince il pignoramento da parte di _____ avverso il medesimo soggetto, _____, che ne risulta proprietario (all. 9).

Come si nota dalla foto, anche la particella 882 (come la 949) caratterizza la parte finale di una delle strade interne alla lottizzazione ed è cieca in quanto non incrocia o prosegue in altra strada ma termina con una recinzione che la separa dallo stesso terreno coltivato ad uliveto che confina con la particella 949, posto ad una quota inferiore rispetto al piano della strada.



4. immobile sito in _____ alla _____ (o anche _____) individuato nel N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio n. 63, p.lla n. 838 sub 4, facente parte di una schiera di quattro unità abitative identificate nella lottizzazione _____ come “fabbricato B”; allo stato attuale è composto da:

- piano seminterrato (da progetto approvato con destinazione garage) in cui è presente una zona soggiorno con angolo cottura ed annesso ripostiglio, un locale wc e la scala di collegamento per il piano superiore, con una superficie lorda di mq 64,98;
- piano terra con destinazione civile abitazione con ampio ingresso-soggiorno, la cucina, il locale wc, due balconi e la scala di collegamento per il piano superiore, con una superficie lorda di mq 56,52 oltre a mq 14,86 di balconi;
- piano primo con destinazione civile abitazione composto da due camere da letto, locale wc e due balconi, con una superficie lorda di mq 42,06 oltre a mq 6,72 di balconi;
- sottotetto non praticabile.
- Corte esterna posta su tre lati dell’abitazione della estensione di mq 183,80.

Si vedano la planimetria catastale dell’immobile, la planimetria generale del Piano di Lottizzazione e le planimetrie di progetto (all. 4) e le foto seguenti.

Il prospetto principale della p.lla 838 sub 4; si notano l'accesso al piano seminterrato, l'ingresso al piano terra con il balcone ed il balcone del piano primo.



p.lla 838 sub 4

p.lla 838 sub 4: prospetto laterale e posteriore con parte della corte esterna



L'immobile è compreso nel "fabbricato B" del Piano di Lottizzazione denominato [redacted] presentato a nome di [redacted] (procuratore generale della ditta [redacted]) ed approvato con delibera del consiglio comunale di [redacted] del 13/07/1998 (all. 4), mentre è stato realizzato dalla ditta [redacted] a seguito del progetto per il lotto unico "fabbricato B" approvato dalla commissione edilizia comunale in data 22/03/2000.

L'immobile, come si evince sia dalla visura catastale e sia dalle visure ipotecarie dei registri della conservatoria immobiliare eseguite in data 08/04/2010 (all. 1 e 9), è intestato all'esecutato [redacted]

[redacted] ma, come constatato nelle operazioni di sopralluogo, è di fatto in possesso del [redacted] in virtù di un preliminare di compravendita non registrato (all. 5), il cui prezzo pattuito (Lire 160.000.000 – centosessanta milioni) è stato parzialmente pagato (Lire 115.000.000 – centoquindici milioni) come implicitamente confermato dal [redacted], procuratore generale della ditta [redacted], nell'atto di citazione (all. 8), mentre per la restante parte a saldo (Lire 45.000.000 – quarantacinque milioni) è in corso una causa presso il tribunale di [redacted] in virtù di vizi di costruzione dell'immobile lamentati dal [redacted].

Per quanto attiene alla situazione urbanistica delle quattro particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare, esse rientrano tutte in zona di espansione "C3" del Piano Regolatore Generale del comune di [redacted], cioè in una "zona caratterizzata da aree pressoché inedificate la cui

edificazione può avvenire a seguito di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato” (si veda il certificato di destinazione urbanistica all. 4).

Il P. di L. attuato dalla ditta _____ in origine era localizzato su due particelle originarie appartenenti allo stesso foglio n. 63: la p.lla 63, e la p.lla 153 (come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/05/1999 allegato alla convenzione e dalla planimetria catastale della lottizzazione – all. 4 e 1); a seguito di numerosi frazionamenti con conseguenti variazioni e soppressioni di particelle (elencati nelle visure storiche – all. 3) si è arrivati alla suddivisione catastale odierna risultante dal P. di L. con le particelle oggetto dell’esecuzione contraddistinte come descritte in precedenza.

Pertanto non vi sono possibilità di edificazione nelle suddette particelle in quanto già comprese in un piano esecutivo, né vi sono possibilità di ampliamenti o di mutamenti delle destinazioni d’uso.

Peraltro per quanto attiene alle particelle 981, 882 e 949 del foglio 63 (che nel P. di L. comprendono le strade, le aree parcheggio e le aree di interesse pubblico, quindi le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) la convenzione della lottizzazione (all. 4) stipulata il 19/11/1999 ai sensi della legge 765/67 tra il comune di _____ e la _____ prevede, agli articoli 2 e 3, entro sei anni dalla data della stipula della convenzione stessa, la cessione delle aree destinate all’urbanizzazione primaria e secondaria al comune di Bisignano; all’articolo 5 della convenzione è poi stabilito che, per l’adempimento dell’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la ditta ha stipulato una polizza fidejussoria dell’importo di Lire 215.000.000 (duecentoquindici milioni) i cui dati sono trascritti nella concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (all. 4) che doveva essere svincolata dopo l’esito positivo del collaudo secondo la procedura indicata nella convenzione agli articoli 5 e 6.

Ma tale collaudo non è mai avvenuto e, per come si legge nella comunicazione rilasciata al sottoscritto C.T.U. dal responsabile del settore tecnico del comune di _____ (all. 4):

- la polizza fidejussoria non è stata svincolata;
- non sono state trasferite al comune le aree previste agli art. 2 e 3 della convenzione;
- non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità o agibilità per il fabbricato contraddistinto con la particella 838 sub 4 al foglio 63;
- non è stato effettuato il collaudo della lottizzazione.

2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell’eventuale condono edilizio).

Dal rilievo eseguito il fabbricato contraddistinto con la particella 838 sub 4 al foglio 63 è composto da:

- piano seminterrato, adibito a zona soggiorno con angolo cottura, con un piccolo ripostiglio, un locale wc e la scala per l'accesso al piano terra (si vedano i disegni di confronto tra lo stato attuale ed il progetto approvato – allegato n. 10). Da progetto approvato tale piano avrebbe dovuto essere destinato a garage con annesso un locale wc e la scala di collegamento al piano soprastante, non essendo idoneo all'abitazione in primis perché la volumetria di questo piano non è stata conteggiata nel computo totale della volumetria di progetto, poi in quanto la sua altezza interna (2,47 metri) è inferiore ai limiti minimi previsti dalla normativa per l'abitabilità delle costruzioni che è di 2,70 metri.

Tra l'altro in tale piano è stato realizzato un ampliamento di circa 2,92 mq non previsto nel progetto approvato (si vedano i disegni all. n. 10) ma riportato in sede di accertamento, la suddivisione interna è ovviamente diversa da quella di progetto e l'ingresso, che avrebbe dovuto avere soltanto una porta in ferro per garage, ha anche un infisso a vetri in alluminio come si vede dalla foto seguente.



- Piano terra composto da ampio soggiorno, cucina, locale wc, balconi e scala di collegamento per il piano superiore. Questo piano presenta una piccola difformità rispetto al progetto approvato (si vedano i disegni di confronto tra lo stato attuale ed il progetto approvato – allegato n. 10) in quanto l'ingresso all'abitazione era previsto sul lato destro del prospetto principale evidenziato da una piccola sporgenza della muratura di compagno, mentre allo stato attuale è collocato sul lato sinistro del prospetto principale con la muratura di compagno che invece prosegue dritta.

- Piano primo composto da due camere da letto, locale wc e balconi come da progetto approvato.

Considerato che per il fabbricato in questione non sono state rilasciate varianti o altre autorizzazioni per le difformità rilevate, si conclude che il fabbricato contraddistinto con la particella 838 sub 4 al foglio 63 non è conforme alla concessione edilizia.

Per riportare il fabbricato allo stato di progetto, renderlo conforme alla concessione edilizia ed abitabile, non essendo possibile al momento usufruire di un condono edilizio, il D.P.R. 380/01 (T.U. per l'edilizia) riporta, all'articolo 36 la seguente procedura:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Pertanto è necessario presentare un progetto per ottenere il permesso edilizio in sanatoria nel quale si riportano il piano seminterrato ed il piano terra alle indicazioni del progetto approvato e pagare l'oblazione. Ciò come primo passo per rendere l'immobile conforme alla concessione edilizia rilasciata.

Successivamente deve essere richiesto il certificato di agibilità dell'immobile; secondo la procedura dettata dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001, ai fini del rilascio del certificato di agibilità è necessario presentare allo sportello unico del comune, unitamente alla richiesta, la seguente documentazione:

1. Richiesta di accatastamento dell'edificio;
2. dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;

3. conformità degli impianti installati nell'edificio alla legge 10/91 ovvero certificato di collaudo degli stessi;

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di agibilità, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:


- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- c) la documentazione indicata ai punti 1)-2)-3);
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente il termine suindicato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L.. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni.


Il termine di trenta giorni suindicato puo' essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Come si vede, per l'immobile in oggetto è alquanto complicato ottenere il certificato di agibilità, se si considera che:

1. l'opera non è conforme al progetto approvato ma soprattutto non è dichiarabile la prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti (punto 2 della documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità) in quanto esistono dei vizi di costruzione dell'immobile (per i quali, come già detto, l'attuale possessore dell'immobile _____ è in causa con il venditore procuratore generale della _____) riscontrabili al piano seminterrato e derivanti dal fatto che non è stata realizzata una intercapedine d'areazione con doppio muro per la parte interrata, come da norme di buona tecnica costruttiva; da ciò deriva che gli ambienti al piano seminterrato sono a diretto contatto con il terreno del giardino ed hanno due tipi di problematiche: il primo è che la spinta del terreno che grava sui muri (realizzati con mattoni forati) ha causato gravi lesioni alla muratura stessa, il secondo è che l'umidità del terreno è presente in tutti gli ambienti interni, come si vede dalle foto seguenti.



L'umidità presente sui
muri al seminterrato



La profonda lesione
sull'interno della murature
del seminterrato



2. non esiste alcuna conformità degli impianti installati nell'edificio alla legge 10/91 ovvero certificato di conformità, come prescritto al punto 3 della documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

3. non esiste, come detto in precedenza, il collaudo dell'opera.

Per sopperire a queste mancanze ed ottenere il certificato di agibilità dovrebbero essere eseguiti tutti i lavori necessari a ripristinare lo stato di progetto, eliminare i vizi di costruzione di cui in precedenza per rendere salubri gli ambienti al piano seminterrato, ottenere dalle ditte che hanno realizzato gli impianti i certificati di conformità e procedere con il collaudo dell'opera.

3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene.

Dai documenti prodotti ed allegati alla presente i quattro cespiti (p.lla 981, p.lla 949, p.lla 882 e p.lla 838 sub 4) sono ancora di proprietà dell'esecutato ; in particolare dalle visure ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari (all. 9) si evince il pignoramento in

favore di Come già meglio esplicitato in precedenza, per il cespite identificato con la p.lla 838 sub 4 esiste il possesso da parte del, mentre gli altri cespiti dovevano essere ceduti, per legge, nella piena proprietà del comune di Bisignano essendo opere di urbanizzazione di un piano di lottizzazione, ma ciò non è mai avvenuto.

Dalle visure catastali storiche (impianto meccanografico del 16/04/1985) e dalle visure storiche della Conservatoria dei Registri Immobiliari (all. 3 e 9) si evince che le particelle erano di proprietà del, poi cedute all'esecutato, . Come già detto le particelle oggetto dell'esecuzione sono derivate da una serie di frazionamenti (con conseguenti soppressioni e modifiche) da due particelle originarie: la p.lla 63 e la p.lla 153 del foglio 63 del comune di Bisignano.

4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Per quanto riguarda i cespiti contraddistinti con le particelle 981, 949 e 882 del foglio 63 che attualmente sono strade della lottizzazione eseguita, si può affermare che esse non hanno valore di mercato per ovvie ragioni. Per il cespite contraddistinto con la particella 838 sub 4 si può prendere come riferimento sia il prezzo medio di mercato praticato per immobili aventi simili caratteristiche e localizzati nella stessa zona, ad oggi pari ad € 750,00 al mq.

Dai rilievi eseguiti (si vedano le planimetrie all. 10) l'immobile ha la seguente consistenza:

PIANO	SUP. LORDA mq	SUP. BALCONI mq
Terra	56,52	14,86
Primo	42,06	6,72
TOTALE	98,58	21,58
Seminterrato	64,98	/
Corte esterna	183,80	

Considerando che sia i balconi che il seminterrato (destinato a garage) possono essere valutati al 50% del prezzo stabilito e che la corte può avere un valore di € 50/mq si ha la seguente valutazione:

- totale superficie lorda abitabile mq 98,58 x € 750/mq = **€ 73.935,00**
- totale superficie balconi mq 21,58 x € 375/mq = **€ 8.092,50**
- totale superficie seminterrato mq 64,98 x € 375/mq = **€ 24.367,50**
- totale superficie corte esterna mq 183,80 x € 50/mq = **€ 9.190,00**

TOTALE VALUTAZIONE € 115.585,00.

Considerato che:

1. le particelle 981, 949 e 882 del foglio 63 non sono valutabili per i motivi fin qui esposti;
2. che l'immobile contraddistinto con la particella 838 sub 4 è indiviso e che, viste le esigue superfici interne dei singoli piani e la loro distribuzione, non si può procedere ad una vantaggiosa ed adeguata suddivisione del cespite;

il valore della quota pignorata è riferibile interamente (1/1) all'immobile suindicato.

5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Dalle considerazioni esposte finora si evince che è esclusa tale ipotesi; l'unica vendita possibile è quella del cespite contraddistinto con la particella 838 sub 4, e cioè la villetta a schiera.

6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Se, da quanto detto finora, l'unico bene che può essere trasferito è la villetta contraddistinta con la particella 838 sub 4, il regime fiscale cui verrà sottoposto l'eventuale decreto di trasferimento dell'immobile è l'imposta di registro.

7. redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

CESPITE (IDENTIFICAZIONE CATASTALE)	DESCRIZIONE	DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO	VINCOLI REALI, SERVITU', LIMITAZIONI LEGALI, IPOTECHE ECC.	VINCOLI LOCATIVI ESISTENTI
Foglio 63 p.lla 981	Strada principale di accesso della lottizzazione con aree parcheggio e spazi pubblici	NO	Vincolo di legge per la cessione al comune come opera di urbanizzazione primaria in virtù della convenzione stipulata, mai eseguito. Ipoteca in favore di	NO
Foglio 63 p.lla 882	Parte di strada privata ad uso pubblico della lottizzazione	NO	Vincolo di legge per la cessione al comune come opera di urbanizzazione primaria in virtù della convenzione stipulata, mai eseguito. Ipoteca in favore di	NO
Foglio 63 p.lla 949	Parte di strada privata ad uso pubblico della lottizzazione	NO	Vincolo di legge per la cessione al comune come opera di urbanizzazione primaria in virtù della convenzione stipulata, mai eseguito. Ipoteca in favore di	NO
Foglio 63 p.lla 838 sub 4	Villa a schiera su tre livelli	NO	Possesso da parte del sig. in virtù di un preliminare di compravendita non registrato ma parzialmente pagato. Ipoteca in favore di	NO

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver portato a termine l'incarico conferitogli. Rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Rende, 21/04/2010



Il C.T.U. Arch. Pasquale De Rose

Pasquale De Rose