

## TRIBUNALE CIVILE DI FROSINONE

Tipo procedura ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO/PROVA  
TESTIMONIALE Numero di ruolo generale 3584/2021

**Giudice Relatore: dott. LUIGI PETRACCONE**

### **RELAZIONE FINALE** **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CTU ARCH. FABIO ROCCO**

**Parte attrice:**

**FALLIMENTO** numero 15/2021 del  
Tribunale di Frosinone, già con sede in  
Snc, in persona del Curatore pro-tempore, Avv. Davide Bottoni, rappresentato e  
difeso dall'Avv. Massimiliano Scarsella, giusta autorizzazione del Giudice Delegato  
del 17.11.2021.

**Parte convenuta:**

con sede in  
(FR), , in persona del legale rapp.te pt.

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE SPA** (PI: 13756881002), già  
Equitalia Servizi di Riscossione Spa, con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar 14, in  
persona del legale rapp.te pt.

Frosinone, 28 gennaio 2023



## **INDICE**

- 1 Il quesito del giudice
- 2 Individuazione dell'oggetto Accertamento Tecnico Preventivo
- 3 Riposta al quesito del giudice
- 4 Conclusioni
- 5 Elenco degli allegati



## **1- IL QUESITO DEL GIUDICE**

A scioglimento della riserva assunta a seguito di “trattazione scritta”, giusta il provvedimento del 11.5.22, debitamente e tempestivamente comunicato alla (sola) Parte all’epoca ivi regolarmente costituita.

**-Letti** gli atti del giudizio;

**-Esaminata** la documentazione allegata;

**-Rilevato** che i convenuti non si sono costituiti;

**-Rilevato** che la in fallimento ha depositato rituali note scritte, riportandosi integralmente al proprio atto introduttivo, *chiedendo in primis che venga dichiarata la contumacia delle società convenute stante l’avvenuta regolare notifica come provato dalle pec di notifica allegata sia al momento dell’iscrizione al ruolo in formato “email” che in data 30.12.2021 in formato, pdf in via istruttoria chiedendo di nominare un consulente tecnico d’ufficio per la valutazione della effettiva divisibilità materiale del bene immobile oggetto di causa e per valutare l’economicità di tale eventuale divisione oltre che per valutare l’effettivo valore di mercato dell’intero bene e la sua commerciabilità in modo da poter procedere alla divisione fisica se possibile e conveniente oppure alla vendita integrale del compendio e alla divisione del ricavato, sottratti i costi in prededuzione di detta procedura il tutto mediante nomina di un custode/professionista delegato; con RINUNCIA ai termini 183 VI comma cpc in modo da procedere direttamente, anche alla luce della necessità di chiudere velocemente la procedura fallimentare, alla nomina del CTU;*



A scioglimento della riserva ex art. 221, comma 4, L. 77/20, ossia mediante lo scambio di (sole) note scritte, contenenti le rispettive istanze e conclusioni (con la successiva adozione fuori udienza del provvedimento del giudice), giusta decreto in data 06.04.21, debitamente e tempestivamente comunicato alle Parti ivi regolarmente costituite;

**-Letti** gli atti del giudizio;

**-Esaminata** la documentazione allegata;

**-Ritenuta** conferente ai fini della decisione la nomina di un CTU, anche al fine di una eventuale composizione bonaria;

#### NOMINA

quale **C.T.U.** l'Arch. **Fabio ROCCO**, affinché risponda ai seguenti quesiti:

- 1) **DESCRIVA** il C.T.U. previo attento esame di tutti gli atti e documenti di causa, e dopo avere effettuato ogni opportuno sopralluogo, con conseguente immediata autorizzazione all'utilizzo del mezzo proprio e ad accedere presso PPUU consultando tutti i documenti necessari con riferimento ad es. ai titoli di provenienza, alla documentazione urbanistica, catastale, etc. **il bene immobile di proprietà comune, come indicato in citazione, sito in Ceccano, Via Badia snc meglio identificato al catasto fabbricati con foglio 49 part 1639 sub 5 di proprietà per 465/1000 dalla . in fallimento e per una quota indivisa di 535/1000 dalla ;**
- 2) **ne FORNISCA** indi la rappresentazione grafica e fotografica quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;



**3) ESEGUA una valutazione all'attualità suddetto cespite;**

**4) PREDISPONGA il Consulente un unico e comodo progetto di divisione** relativamente alla massa dei beni in comunione delle parti in giudizio, provvedendo a formare le rispettive quote tenendo conto dei diritti derivanti a ciascuna parte, anche eventualmente prevedendo a congruaglio in denaro, per l'esatta determinazione delle quote medesime;

**5) ove i beni non siano comodamente divisibili, FORNISCA il consulente tecnico d'ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

**6) VERIFICHI, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni. Si precisa, all'uopo, che con riguardo a tale quesito, il Consulente Tecnico d'Ufficio dovrà fornire adeguata e dettagliata spiegazione circa gli accertamenti eseguiti e le conclusioni alle quali egli riterrà di dover pervenire alla stregua delle risultanze degli stessi;**

**7) PROCEDA, ancora, il Consulente a predisporre, con riguardo al cespite da dividere, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti**



*in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni (che come noto fa riferimento a tutti i fabbricati già esistenti, ed atteso che ai sensi dell'art. 31 L. 47/1985 e s. m., tale si reputa anche il fabbricato in cui sia stato eseguito solo il rustico e ultimata la copertura);*

**8) ACCERTI** quanto altro utile ai fini di giustizia,  
previo opportuno tentativo di conciliazione, ove possibile, stante la  
CONTUMACIA



## 2 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO



(Allegato 1)





## AEROFOTOGRAMMETRICO DELLA ZONA DI INTERVENTO 1:5000



(Allegato 2)

 ZONA D'INTERVENTO

L'intervento consiste nella realizzazione di n.5 unità abitative realizzate nel territorio del Comune di Ceccano (FR), Via Badia, sul terreno distinto in catasto al foglio 49 mapp.769. In Base al vigente P.R.G. il terreno ricade in parte in zona Br "Completamento in zona agricola" rispondente all'art.18 delle relative N.T.A.





RAPPORTO VOLUME / AREA A PARCHEGGIO

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| SUPERFICIE LOTTO  | mq 2.280,00                 |
| SUPERFICIE DISPONIBILE RICADENTE IN ZONA Br   | mq 1.710,00                 |
| SUPERFICIE MASSIMA UTILIZZABILE IN ZONA Br  | mq 1.500,00                 |
| VOLUME CONSENTITO   | mq 1.500 x 0,60 = mc 900    |
| ABITANTI = VOLUME CONSENTITO/110  | 9 (approssimati in eccesso) |
| <b>NORMATIVE PARCHEGGI</b>  |                             |
| <b>D.M. 2 Aprile 1968, n.1444</b>   |                             |
| <b>Art. 3. d)</b> mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765) per ogni abitante |                             |
| $2,50 \times 9 = 22,50 \text{ mq}$  |                             |
| <b>Legge 122/89</b> - spazi per parcheggi pari a 1mq ogni 10 mc metri di costruzione  |                             |
| Volume di progetto  | 899,28 mc                   |
| Sup. a Parcheggio necessaria  | 89,93 mq                    |
| <b>TOTALE SUPERFICIE NECESSARIA</b>   |                             |
| $22,50 \text{ mq} + 89,93 \text{ mq} = 112,43 \text{ mq}$   |                             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE DI PROGETTO:</b> 11 posti= 137,50 mq > 112,43 mq   |                             |

(Allegato 3)



STRALCIO CATASTALE 1:2000



(Allegato 4)



### **3 - (QUESITO 1 e 2)**

*1) **DESCRIVA** il C.T.U. previo attento esame di tutti gli atti e documenti di causa, e dopo avere effettuato ogni opportuno sopralluogo, con conseguente immediata autorizzazione all'utilizzo del mezzo proprio e ad accedere presso PPUU consultando tutti i documenti necessari con riferimento ad es. ai titoli di provenienza, alla documentazione urbanistica, catastale, etc. **il bene immobile di proprietà comune, come indicato in citazione, sito in Ceccano, Via Badia snc meglio identificato al catasto fabbricati con foglio 49 part 1639 sub 5 di proprietà per 465/1000 dalla in fallimento e per una quota indivisa di 535/1000 dalla ;***

*2) **ne FORNISCA** indi la rappresentazione grafica e fotografica quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;*



## DESCRIZIONE DEL LUOGO OGGETTO DI CAUSA

### planimetria aerofotogrammetrica



(Allegato 5)

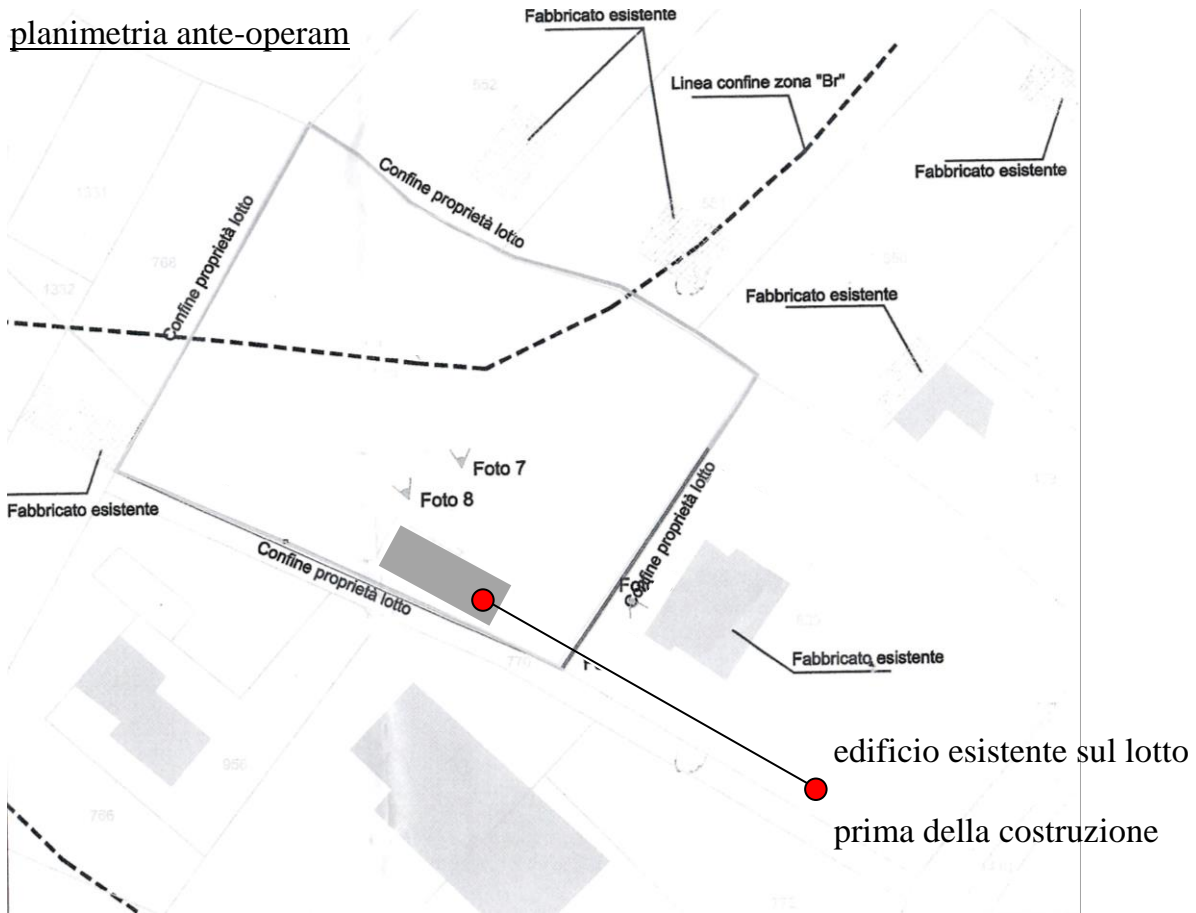
Il luogo oggetto di causa fa parte di un gruppo di edifici destinati ad uso abitativo realizzato nel territorio del Comune di Ceccano in Via Badia.

La volumetria è disponibile per la realizzazione dell'intervento richiesto, in quanto l'area non è stata impegnata in precedenza per la realizzazione di costruzioni dopo l'adozione del P.R.G. (delibera c.c. del 29/04/1988 n°57), sul lotto censito al foglio 49 mapp. 769, interessato dalla costruzione esiste un manufatto che è stato demolito prima dell'inizio dei lavori. (vedere allegato 6-7-8 )

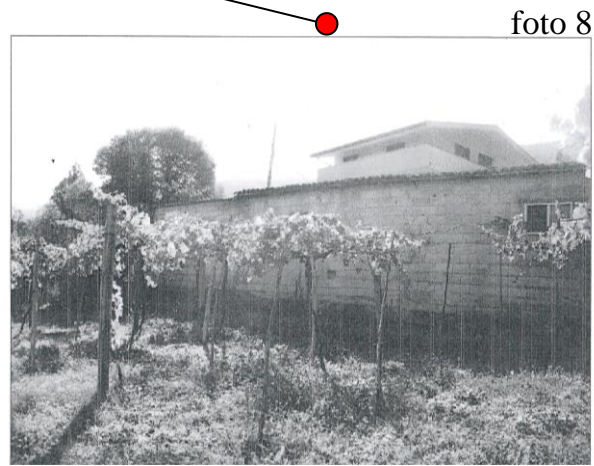
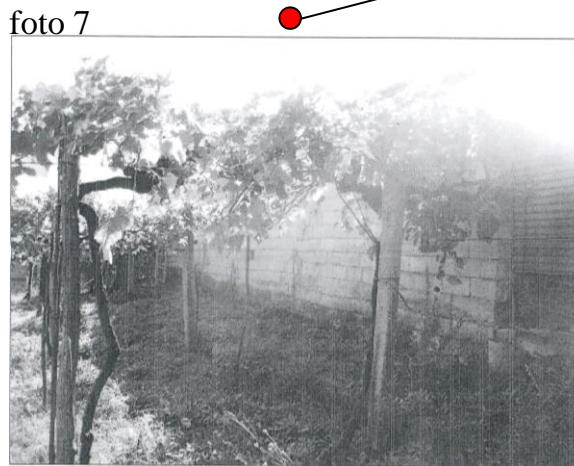




planimetria ante-operam



Abitazione esistente e demolita prima della costruzione dell'unità oggetto di causa



(allegato 6-7-8)



L'intervento consiste nella realizzazione di n.5 unità abitative realizzate sul terreno distinto in catasto al foglio 49 mappale 769.

Alle strutture si accede attraverso un passaggio pedonale e carrabile per una larghezza di 4,00 mt sulla corte della consistenza immobiliare. (vedere allegato 47)

Le unità sono costituite da un piano fuori terra ed un piano sottotetto, non abitabile, entrambi sono a struttura in c.a. per gli elementi verticali e con in solaio di copertura realizzato in legno lamellare.

Sono state realizzate due tipologie; una bifamiliare con dimensioni approssimative in pianta di 14,50 ml x 12,26 ml ed una unifamiliare di dimensioni approssimative in pianta di 8,40 ml x 10,50 ml.

prospetto nord-est



(Allegato 9)





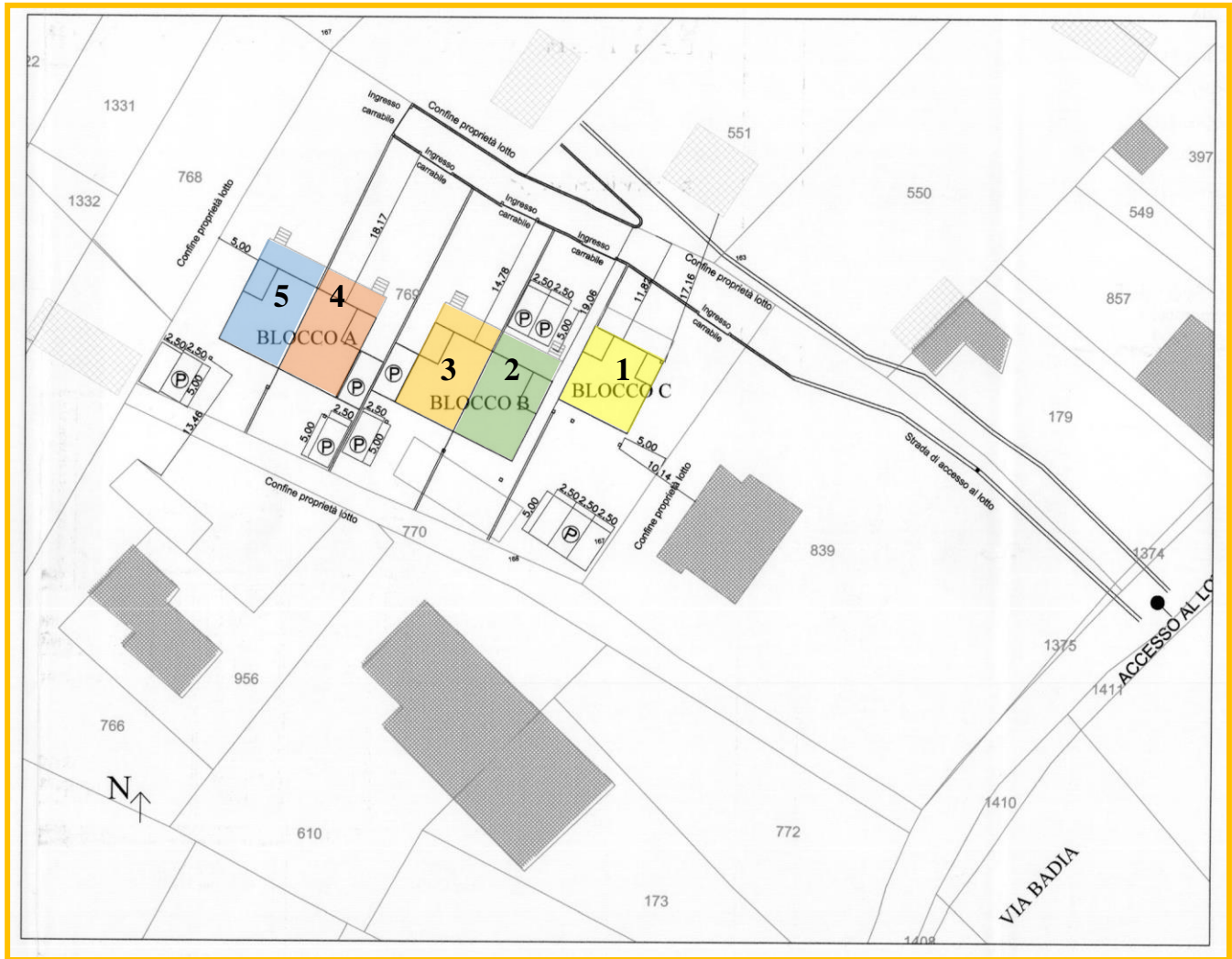
La struttura è realizzata con pilastri in c.a. e il primo solaio realizzato in latero-cemento, mentre l'orditura del secondo solaio (quello di copertura), sia principale che secondario, realizzato con elementi in legno lamellare.

Il tutto è completato da un tavolato in legno massiccio per la posa degli strati non portanti della copertura. In relazione alle condizioni geologiche del terreno, le fondazioni sono costituite da:

-travi di sezione a T rovescia di altezza necessaria per raggiungere un livello di terreno di adeguate caratteristiche geotecniche ed al di sotto dello strato di terreno soggetto a variazioni del contenuto idrico stagionali.



planimetria aerofotogrammetrica catastale



(Allegato 10)



**BLOCCO A** - unità abitativa 4 e 5



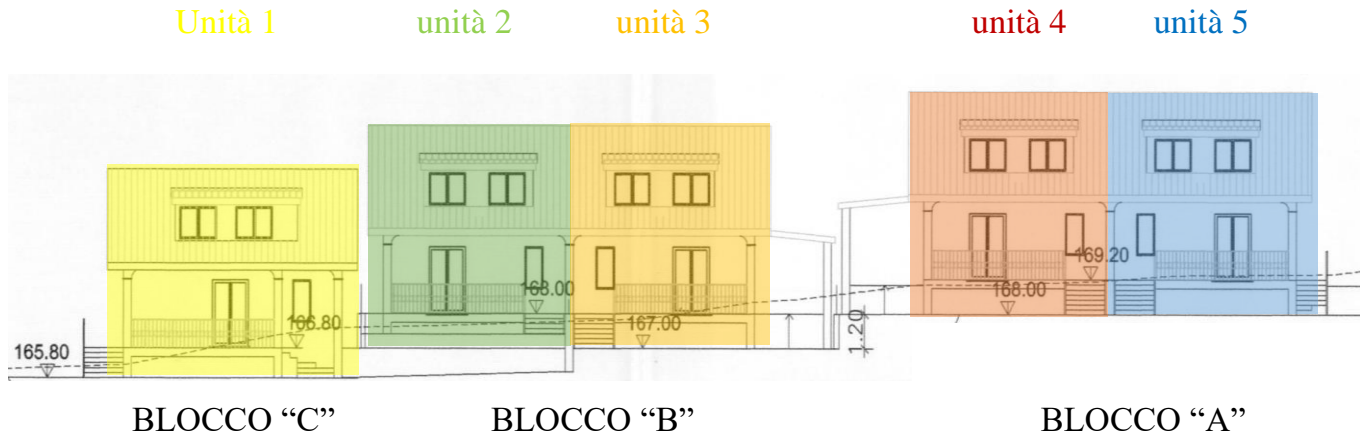
**BLOCCO B** - unità abitativa 2 e 3



**BLOCCO C** - unità abitativa 1



prospetto nord-est



(Allegato 11)

Tutte le unità immobiliari sono costituite da un piano terra e un piano sottotetto ad uso impianti tecnologico; l'altezza totale dell'edificio non supera i 7,50 ml.

Il piano terra, ad uso abitativo, di ciascuna unità, è dotato di portici la cui superficie complessiva risulta inferiore al 30% della superficie totale lorda

L'altezza netta di ciascuna unità abitativa è di mt. 2,70, tutte le unità abitative sono fornita di impianto, realizzati al 70% di riscaldamento autonomo con allacci alla rete del gas-metano cittadino, alla rete fognante ed idrica comunale in loco,

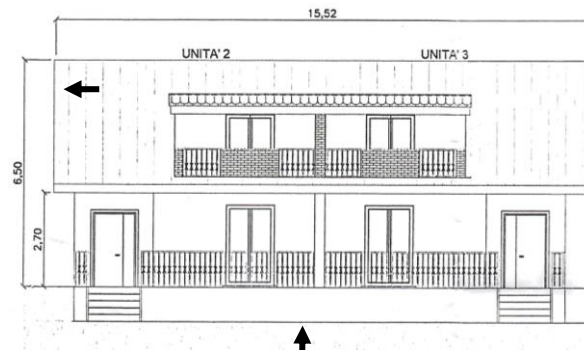
La struttura è realizzata in c.c.a con solaio in latero-cemento, i cornicioni sono cls armato; la copertura è del tipo a "falde spiovente", con solaio in legno lamellare coibentato e sovrastante manto di tegole



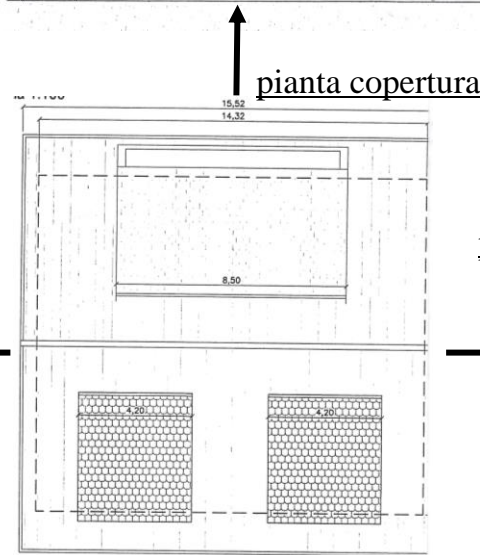
## DESCRIZIONE UNITÀ ABITATIVA

UNITA N° 2:

L'unità abitativa oggetto di causa identificata al catasto fabbricati con il **foglio 49**  
**particella 1639 sub 5**, fa parte di una delle due porzione del **“BLOCCO B”**  
corrispondente all'**unità n. 2**



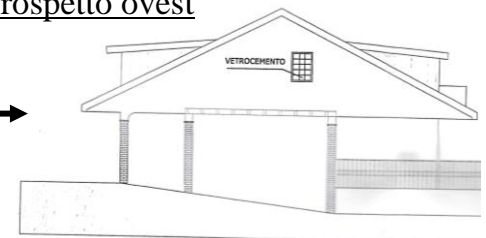
prospetto nord



pianta copertura

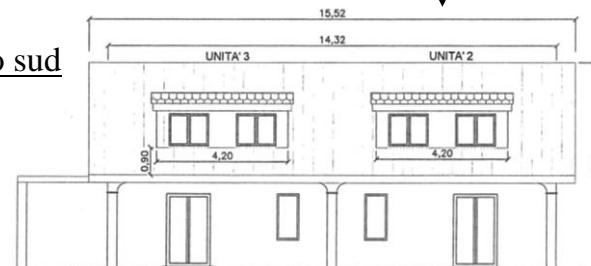


prospetto est



prospetto ovest

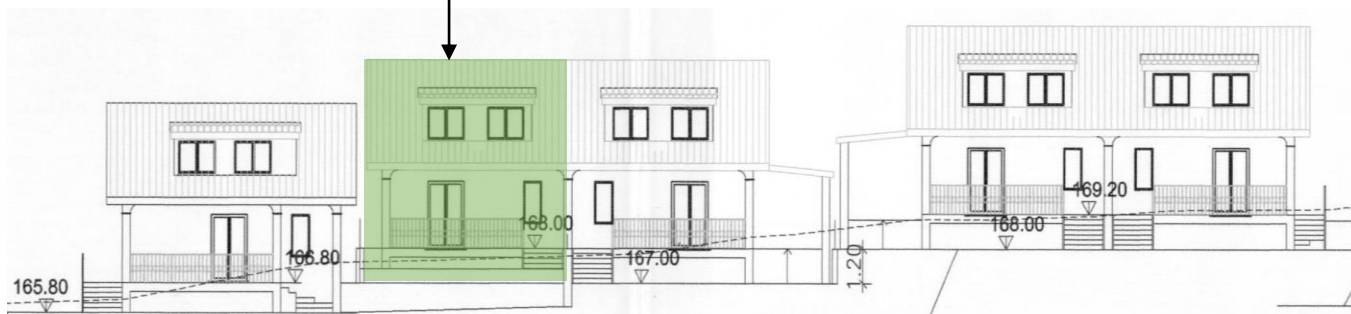
prospetto sud



(Allegato 12)



unità 2  
(unità oggetto di causa)



BLOCCO "C"

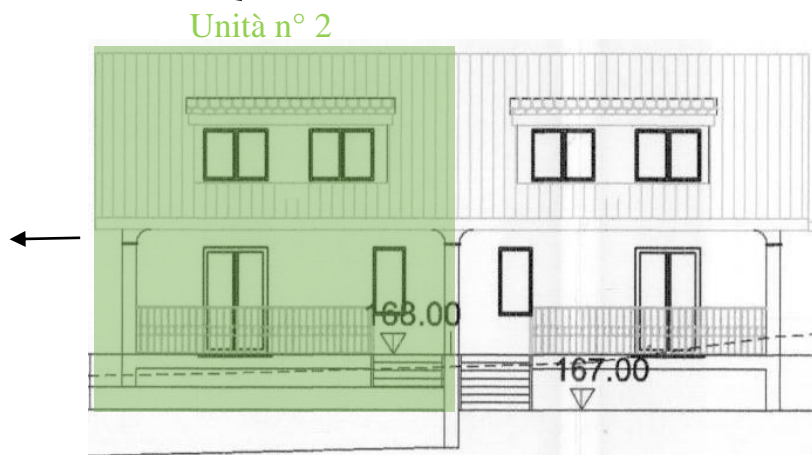
BLOCCO "B"

BLOCCO "A"



PROSPETTO NORD UNITÀ 2

(Allegato 13-14)



Unità n° 2

BLOCCO "B"





Il fabbricato si trova in corso di costruzione in Ceccano, via Badia snc, le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco, è costituito da un piano terra e un piano primo a uso locale tecnico non abitabile, l'edificio progettato e composto da struttura in cemento armato, copertura in legno lamellare, sono stati realizzati sia l'intonaco interno ed esterno, gli impianti sono installati al 70%, la struttura è priva di pavimentazione e di infissi sia interni che esterni, inoltre la tinteggiatura delle pareti interna ed esterna necessita di rivisitazione. (vedere allegato 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 )



Prospetto nord piano terra e primo piano

- Balcone locale tecnico
- Porta finestra camera
- Ingresso abitazione



Prospetto sud piano terra e primo piano

- Finestre locale stenditoio e lavatoio
- Portico

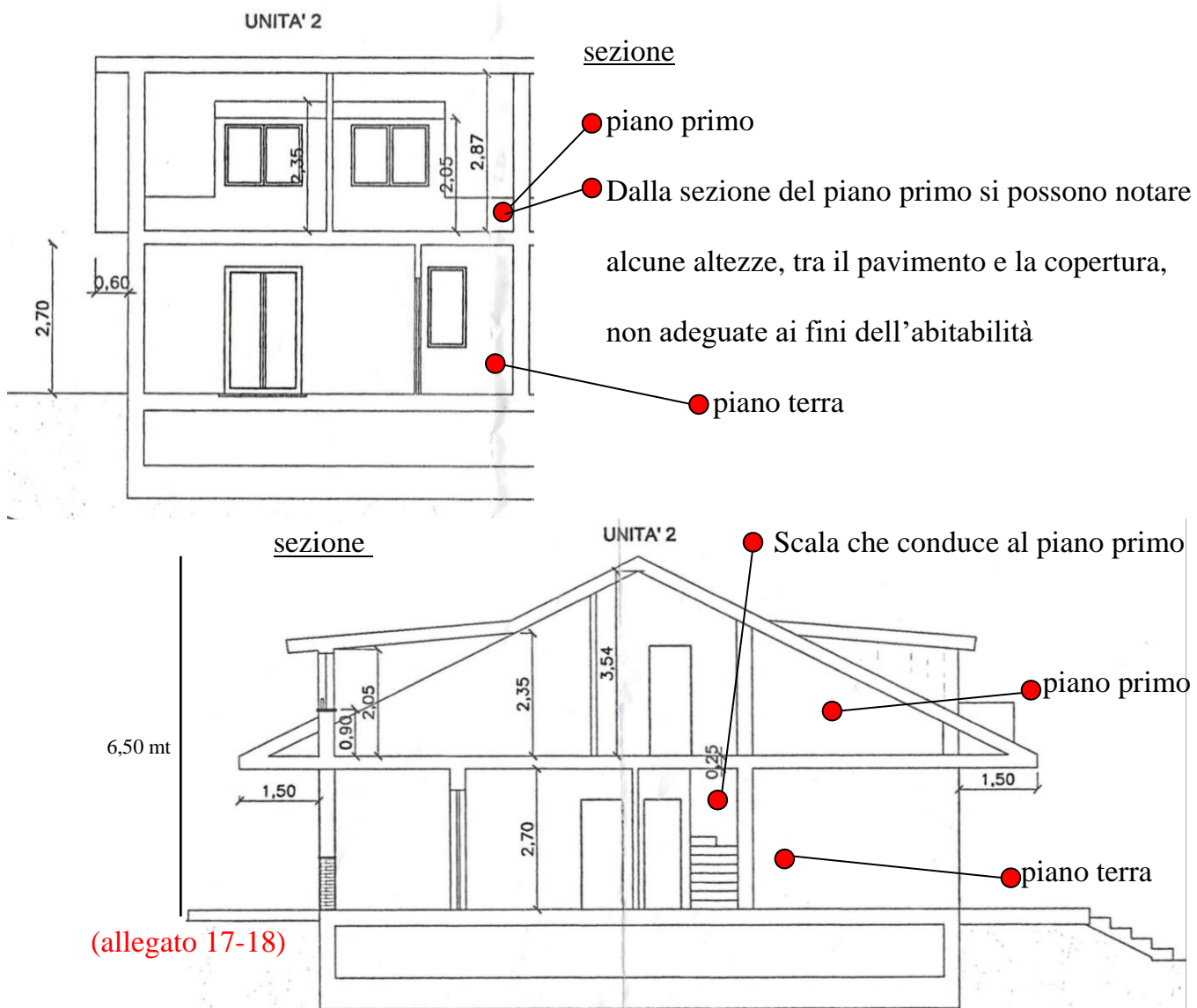
(Allegato 15-16)





Il piano terra ad uso abitativo è dotato di portico la cui superficie complessiva risulta inferiore al 30% della superficie totale lorda.

L'altezza netta dell'abitazione abitativa è di 2,70 mt mentre l'altezza totale dell'unità 2 è di 6,50 mt ed è fornita di impianto, realizzati al 70%, riscaldamento autonomo con allacci alla rete del gas-metano cittadino, alla rete fognante ed idrica comunale.



## PIANO TERRA

Questa tipologia edilizia prevede il piano terra, al quale si acceda dal lato nord dell'edificio, è costituito da una zona soggiorno cucina di mq 16,93, una camera da letto di 15,72 mq, un bagno di 5,41mq l'ingresso di 8,52 mq, il ripostiglio 1,53 mq (ricavato nel sottoscala) ed il vano scala per una superficie utile di 50,53 mq ed una superficie lorda di 60,80 mq

Il piano terra è dotato di un portico di 17,52 mq, di superficie inferiore al 30% di quella realizzata, dal portico si accede al giardino di pertinenza.

Le superfici finestrate di ogni singolo ambiente sono superiore ad 1/8 della superficie del pavimento, i servizi igienici sono dotati di aereazione ed illuminazione naturale è privi dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca bagno. (vedere allegato 20)

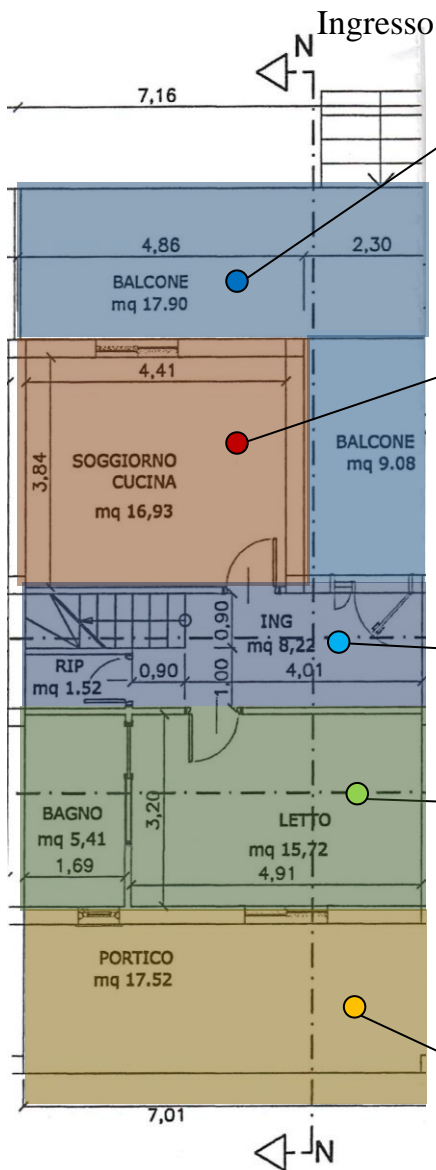
### PIANO TERRA calcolo della superficie utile dell'unità abitativa 2

|              |                    |                                       |                 |
|--------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>TERRA</b> | Soggiorno – cucina | mt. (4.41 x 3.84) =                   | 16.93 mq        |
|              | Vano Scala         | mt. ( 2.70 x 1.90 ) – (1.00 x 0.60) = | 4.53 mq         |
|              | Letto              | mt. ( 4.91 x 3.20)=                   | 15.72 mq        |
|              | Bagno              | mt. (3.2 x 1.69)=                     | 5.41 mq         |
|              | Ingresso           | mt. (4.01 x 1.90) + (1.00 x 0.60) =   | 8.22 mq         |
|              |                    | <b>TOTALE</b>                         | <b>50.81 mq</b> |

(Allegato 19)



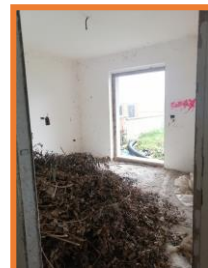
**PIANTA PIANO TERRA**



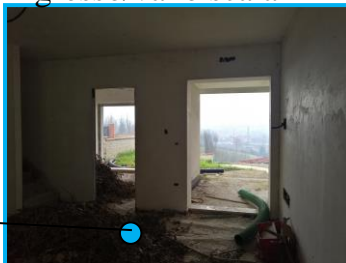
ingresso/balcone



soggiorno



ingresso/vano scala



letto/bagno



portico



(Allegato 20)



## PIANO SOTTOTETTO

Al piano sottotetto si acceda attraverso una scala interna posta in prossima dell'ingresso dell'edificio, il sottotetto, censito al catasto ad uso impianti tecnologici è costituito da disimpegno di 4.33 mq, che consente l'accesso nei diversi locali; locale tecnico di 16,93 mq con annesso balcone di 16.93 mq, locale idrico di 5,70 mq, uno stenditoio di 17,03 mq e un locale lavatoio di 18,81 mq, sono stati realizzati sia l'intonaco interno ed esterno, gli impianti sono installati al 70%, la struttura è priva di pavimentazione e di infissi sia interni che esterni, inoltre la tinteggiatura delle pareti interne ed esterne necessitano di rivisitazione.

Le superfici finestrate di ogni singolo ambiente sono superiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Dalla relazione tecnica depositata in comune, il materiale utilizzati nella costruzione degli alloggi in oggetto dovrebbe garantire un'adeguata protezione acustica per quanto concerne i rumori da calpestio, i rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi. (vedere allegato 21-22)





**PIANTA PIANO SOTTOTETTO**

locale tecnico/balcone



disimpegno



locale idrico



lavatoio stenditoio



(vedere allegato 21)



calcolo delle superficie nette non residenziali dell'unità abitativa 2

|               |                        |                |  |                  |
|---------------|------------------------|----------------|--|------------------|
| 1             | <b>TERRA</b>           | Balcone        | mt. $(3.95 \times 2.30) + (7.16 \times 2.50)=$ | 26.98 mq         |
| 2             | <b>TERRA</b>           | Pergolato      | mt. $(2.74 \times 5.41)=$                      | 14.82 mq         |
| 3             | <b>TERRA</b>           | Portico        | mt. $(7.01 \times 2.50) =$                     | 17.52 mq         |
| 4             | <b>Liv. sottotetto</b> | Stenditoio     | mt. $(4.90 \times 3.30) + (1.08 \times 0.80)=$ | 17.03 mq         |
| 5             | <b>Liv. sottotetto</b> | Locale idrico  | mt. $(2.11 \times 2.70)=$                      | 5.70 mq          |
| 6             | <b>Liv. sottotetto</b> | Lavatoio       | mt. $(5.70 \times 3.30)=$                      | 18.81 mq         |
| 7             | <b>Liv. sottotetto</b> | Locale tecnico | mt. $(4.41 \times 3.84)=$                      | 16.93 mq         |
| 8             | <b>Liv. sottotetto</b> | Vano Scale     | mt. $(2.21 \times 1.90)=$                      | 4.20 mq          |
| 9             | <b>Liv. sottotetto</b> | Disimpegno     | mt. $(1.90 \times 2.28)=$                      | 4.33 mq          |
| 10            | <b>Liv. sottotetto</b> | Balcone        | mt. $(3.80 \times 0.90) =$                     | 3.42 mq          |
| <b>TOTALE</b> |                        |                |  | <b>129.74 mq</b> |

(vedere allegato 22)





**(QUESITO 4)**

**4) PREDISPONGA il Consulente un unico e comodo progetto di divisione**  
*relativamente alla massa dei beni in comunione delle parti in giudizio, provvedendo  
a formare le rispettive quote tenendo conto dei diritti derivanti a ciascuna parte,  
anche eventualmente prevedendo a conguaglio in denaro, per l'esatta  
determinazione delle quote medesime;*

In considerazione di quanto esposto nel sottostante quesito n°3-5, si ribadisce la non  
divisibilità dell'immobile e quindi non viene predisposta nessuna proposta  
progettuale di divisione.

..



**(QUESITO 3 - 5)**

**3) ESEGUA una valutazione all'attualità suddetto cespite;**

**5) ove i beni non siano comodamente divisibili, FORNISCA il consulente tecnico d'ufficio adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;**

Per quanto alla divisibilità dei beni si consideri quanto segue:

Vista la **Legge Regionale n.13 del 16 aprile 2009**, successivamente modificata dalla **Legge Regionale n.10 del 13 agosto 2011**, norma speciale in deroga, che consente il recupero abitativo dei sottotetti e quindi di effettuare operazioni edilizie in deroga ai limiti imposti dalla normativa statale e locale (piano regolatore, regolamento edilizio)

Sebbene la norma concede il recupero dei sottotetti, nel caso specifico, l'unità abitativa contrasta il concetto di *comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non*



*incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile  
deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al  
valore dell'intero, per cui l'immobile NON è comodamente divisibili:*

***Per “non comodamente divisibile” si intende quei beni la cui divisione  
comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della  
funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo  
del bene***

PIANO TERRA

superficie utile 95,00 mq

PIANO PRIMO

superficie utile netta non  
residenziale 70,42 mq

TOTALE 165.42 mq così divisi in millesimali:

\_ quota spettante  $465/1000 = 88,50$  mq

quota spettante  $535/1000 = 76,92$  mq



Gli ambienti che costituiscono l'immobile sono fisicamente collocati su due piani con collegamento tramite scala interna, il piano terra destinato a uso residenziale e il primo piano catastalmente identificato come superficie tecnologia non residenziale, per cui l'immobile è già fisicamente diviso, ma la superficie di ciascuna delle due porzioni non raggiunge la quota di proprietà stabilita per essere divisa, ovvero non si può realizzare un progetto di divisione relativamente alla massa dei beni in comunione delle parti in giudizio, in quanto, oltre alla non fattibilità di frazionamento comporterebbe anche un dispendio economico molto elevato, pertanto il sottoscritto CTU propone all'Ill.mo Sig. GIUDICE l'unica soluzione possibile, la vendita dell'immobile.



## **VALORE DI MERCATO**

### CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Ridotta richiesta di unità immobiliari, anche se la superficie del Lotto ha un discreto mercato;

Tendenza all' acquisto di immobili con caratteristiche analoghe, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;





Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine, implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

#### PRIMA STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nella zona.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria di Ceccano con l'individuazione dell'ubicazione del Lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.
- Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle quattro agenzie è stata effettuata una media aritmetica.



Risultati delle ricognizioni delle agenzie nel Comune di Ceccano:

- Agenzia Immobiliare – n. 1

Indirizzo: VIA GICOMO MATTEOTTI

Ceccano (FR)

Valutazione Tecnica a corpo: €.80.000

- Agenzia Immobiliare – n. 2

Indirizzo: VIA GICOMO MATTEOTTI

corso Umberto I, 79 -

Ceccano (FR)

Valutazione Tecnica a corpo: €.75.000

- Agenzia Immobiliare – n. 3

Indirizzo: VIA IV NOVEMBRE

Ceccano (FR)

Valutazione Tecnica a corpo: €.77.000,00

per questioni di privacy non viene riportato il nome dell'agenzia.

$$\frac{1.€ 80.000,00 + 2.€ 75.000,00 + 3.€ 77.000,00}{3} = \textbf{TOTALE MEDIA €. 77.300,00}$$



## SECONDA STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al netto delle murature interne ed esterne perimetrali relativamente alla superficie coperta. I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale ovvero di superficie utile netta.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta ed allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in Ceccano (FR) in zona semiperiferica, in stato conservativo onormale oscilla tra un valore min. di 680.00 €/mq ed un valore max di 970.00 €/mq. , in riferimento alla superficie coperta netta utile, essendo normale, lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, con la presenza finiture economiche, si decide di utilizzare un valore di riferimento medio.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FROSINONE

Comune: CECCANO

Fascia/zona: Periferica/COLLE ANTICO,COLLE DELLE MOLE,ACQUASANTA,BADIA,COLLE PIROLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 680                   | 970  | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1000                  | 1350 | L                |                                |     |                  |
| Box               | NORMALE            | 400                   | 500  | L                |                                |     |                  |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Legenda
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L) Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo
  - Normale
  - Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

(Allegato 23)



Su questa base di calcolo vanno poi innestati altri elementi (valore di merito) che produrranno un aumento o una diminuzione del valore commerciale dell'immobile.

Il fabbricato, in cui è inserito l'appartamento oggetto di valutazione, risulta in zona particolarmente distante dai servizi pubblici, servizi commerciali o parcheggi ; lo stato di conservazione dello stabile è normale, l'unità immobiliare presenta i primi cenni di invecchiamento dovuta alla presenza di infiltrazioni e umidità di risalita evidenti su alcune zone delle pareti esterni, che ne hanno compromesso sia l'intonaco, con fuoriuscita di muffe, che il decoro estetico.

Il livello di costruzione complessivo è in fase di ultimazione, mancano gli infissi, il massetto, interno ed esterno, con relativa pavimentazione, tutti gli impianti sono stati realizzati al 70%, l'intonaco interno ed esterno necessita di manutenzione, è da revisionare il manto di copertura, al fine di evitare infiltrazioni e anomali.

l'esposizione, la vista (libera o chiusa da altri edifici), la qualità degli impianti.

Una piccola riduzione del valore reale dell'edificio è comprensibile viste le considerazioni fatte precedentemente.

Il valore reale viene quindi calcolato in base ad un valore di riferimento medio.

Locale Commerciale: €/mq 680.00 + €/mq 970.00 / 2 = **€/mq 825.00 Media**

In riferimento alla posizione, alla luminosità, allo stato d'uso non ottimale ed al discreto stato di conservazione il valore medio viene calcolato appena inferiore alla



media per una valutazione vicino alle quote attuali di mercato immobiliare esistenti  
nella zona di riferimento.

LOCALE - Abitazione civile

SUPERFICIE NETTA = piano terra = **50,53 mq** (100%)

piano sottotetto = 62,80 computati al (50%) = **31,40 mq**

balcone, portico = 47,92 computati al (35%) = **16,77mq**

VALORE ABITAZIONE = **€/mq 825.00 Media**

**TOTALE** = 50,53 mq + 31,40 mq + 16,77 mq = **98,70 mq. x € 825.00/mq**

98,70 mq. x € 825.00/mq = **€ 81.427,00**

**VALORE LOTTO UNICO = € 81.427,00**





**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**

**VALORE IMMOBILE**

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra di loro, si ha:

Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 77.300,00;

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 81.427,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{€ } 77.300,00 + \text{€ } 81.427,00 = \frac{\text{€ } 158.727,00}{2} = \text{€ } 79.363,00$$

**VALORE CAPITALE MEDIO = € 79.363,00**



## **(QUESITO 6)**

**6) VERIFICHI**, ancora, il Consulente se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni. Si precisa, all'uopo, che con riguardo a tale quesito, il Consulente Tecnico d'Ufficio dovrà fornire adeguata e dettagliata spiegazione circa gli accertamenti eseguiti e le conclusioni alle quali egli riterrà di dover pervenire alla stregua delle risultanze degli stessi;

### Riferimenti urbanisti

#### Conformità riscontrate:

Dalla documentazione ritirata presso gli uffici del comune si è evinto quanto segue:

Il terreno sul quale insistono i fabbricati realizzati, si trova nel comune di Ceccano, la superficie totale del lotto è di mq. 2.280,00 che in base al vigente P.R.G. comunale ricade per il 75% (pari a mq. 1.700,00) in zona Br con indice di edificabilità di 0,60 mc/mq; è stata sfruttata la superficie massima di un lotto ammissibile in zona Br, pari a mq. 1.500,00 che sviluppa una cubatura massima di mc 900,00.



La superficie totale di progetto è pari a mq 304,84 e sviluppa una cubatura pari a mc 899,28 < 900,00 mc (cubatura ammessa).

- in data 05/11/2009 è stata presentata richiesta di certificato di destinazione urbanistica, da parte dell'Arch. Ernesto Pirri, con prot. 23493, dal quale si è potuto constatare che, sulla base degli elementi forniti, i terreni risultano gravati dai seguenti vincoli:

Vincolo uso civico di pascolo su proprietà di privati;

#### CERTIFICATO

Che i terreni in oggetto hanno le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio n°49 Mappale n.769 ricade per il 25% in zona

**“E AGRICOLA NORMALE”** (art. 29 N.T.A. del P.R.G. e art. 55 L.R. 38/99 e s.m.i.) e restante 75% circa in zona **“BR” COMPLETAMENTE IN ZONA AGRICOLA** (art. 18 N.T.A. del P.R.G.) **(vedere allegato 44)**

Per regolarizzare questo aspetto di natura vincolistica è stata presentata domanda per la LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI di pascolo su terreni privati, in data 12/10/2010. **(vedere allegato 45).**



- È stata presentata richiesta per il permesso di costruire in data 25/10/2010, integrata in data 24/02/2011 con protocollo n.7805, pratica edilizia n° 517/2010.

È stata accertata che la suddetta ditta ha avuto titolo per richiedere il *permesso di costruire* e autorizzata ad eseguire le opere indicate nel progetto.

Come inizio lavori è stata indicata la data del 11/04/2013, termine lavori entro tre anni dalla data indicata (vedere allegato 46).

- Sono stati versati, regolarmente, onori di urbanizzazione e costo di costruzione.
- Che dalle indagini effettuate la progettazione dell'edificio rispetta tutte le norme previste dalla Legge n° 13/89 e le prescrizioni tecniche stabilite dal D.M. n° 236/89 per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- In data 19/07/2011 con prot. n.15622, è stato richiesto, dal Sig. legale rappresentante della società, il rilascio della concessione per l'apertura di n°1 accesso/passo 4,00 m lato Dx della strada Comunale Via Badia sul terreno al Catasto:  
F 49 Mapp. 1589 del Comune di Ceccano. (vedere allegato 47).



- In data 26/08/2011 è stata dichiarata, ai sensi del comma 2, dall'art.37, delle N.T.A. del vigente P.R.G., che la volumetria di cui alla pratica edilizia n°517/2010, inerente la costruzione di N.5 unità abitative, da erigersi in Ceccano (FR) in località Via Badia, sul terreno censito in catasto al foglio 49 mapp. 769, è disponibile per la realizzazione dell'intervento richiesto, in quanto l'area non è stata impegnata in precedenza per la realizzazione di costruzioni dopo l'adozione del P.R.G. (delibera c.c. del 29/04/1988 n°57), sempre nella stessa data il rappresentante della Soc. , Sig. dichiarava che sul lotto censito al foglio 49 mapp. 769, interessato dalla costruzione del fabbricato di cui alla pratica edilizia n°517/2010, esiste un manufatto che è stato demolito prima dell'inizio dei lavori.  
**(vedere allegato 6-7-8-48).**
- In data 26/08/2011, con riferimento pratica n. 517 del 2010, è stata presentata richiesta allaccio fognatura.
- Tutte le unità abitative sono pienamente conformi al D.M. 05/07/1975 ed all'art. 34 del vigente R.E.
- I corpi di fabbrica in oggetto, non sono soggetti al rispetto della normativa antincendio, in quanto l'altezza antincendio non supera i 24 mt.



- Riferimento alla legge n° 13/89: Ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento proposto può essere considerato tra gli edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni, pertanto in base all'art. 3 del D.M. del 14/06/198 n° 236, inerente le prescrizioni tecniche per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, è soggetto al rispetto del requisito dell'adattabilità per le unità immobiliari, quindi sono stati adottati criteri di progettazione, in previsione di rendere accessibili le varie unità immobiliari in modo da soddisfare, i requisiti previsti per l'adattabilità, in conformità dall'art. 3, comma 4, lett. a) del D.M. 236/89, che consistono nella possibilità di modificare, nel tempo, lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita motoria o sensoriale.
- Dalla visura ipotecaria per immobile, che mette in evidenza i dettagli ipotecari di un determinato edificio, in data 14/10/2016 Agenzia delle Entrate Riscossione Spa, ha iscritto ipoteca legale, per l'importo capitale di € 27.823,75 e per una totale complessivo di euro € 55.647,50 sulla quota dell'immobile di proprietà della Masteredil S.r.l. (vedere allegato 50).





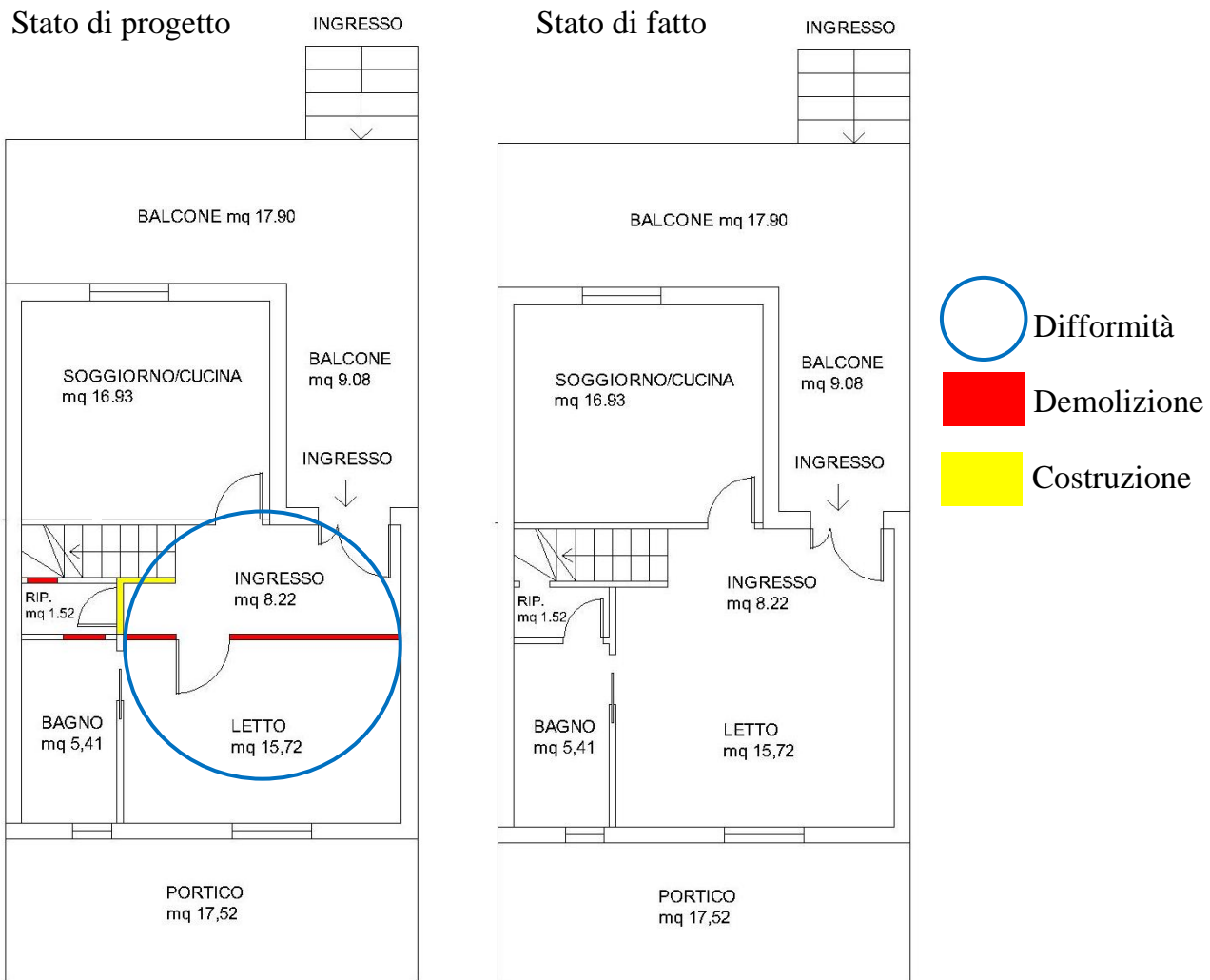
Difformità riscontrate:

Dal confronto dello stato di fatto con i disegni a suo tempo assentiti e con la documentazione acquisita si è rilevata, al momento dell'accesso all'immobile, la presenza di alcune difformità rispetto al progetto approvato:



- Nel piano terra, destinata a zona residenziale, sono stati demoliti alcuni tramezzi con lo scopo di realizzare un unico ambiente tra l'ingresso e la camera da letto, e accedere direttamente nel soggiorno. Nella pianta depositata in comune e allegata, si nota una camera da letto e un ingresso divisi da un tramezzo, successivamente demolito, (vedere allegato 24-25-26-27)

### PIANTA PIANO TERRA



(Allegato 24)





L'immagine descrive due porte, una d'ingresso e l'altra che conduce nel soggiorno, si può notare che, il tramezzo in rosso, tra l'ingresso e la camera denominata letto è stato demolito.

○ Tramezzo stato di progetto



Diversamente dal disegno presentato in comune, da questa immagine scattata sulla soglia d'ingresso, si può notare un ambiente unico senza tramezzi.



Come si può notare da questa immagine il tramezzo, successivamente demolito, era stata concepita per dividere ingresso/scale dalla camera (disegno in rosso).

○ Tramezzo stato di progetto

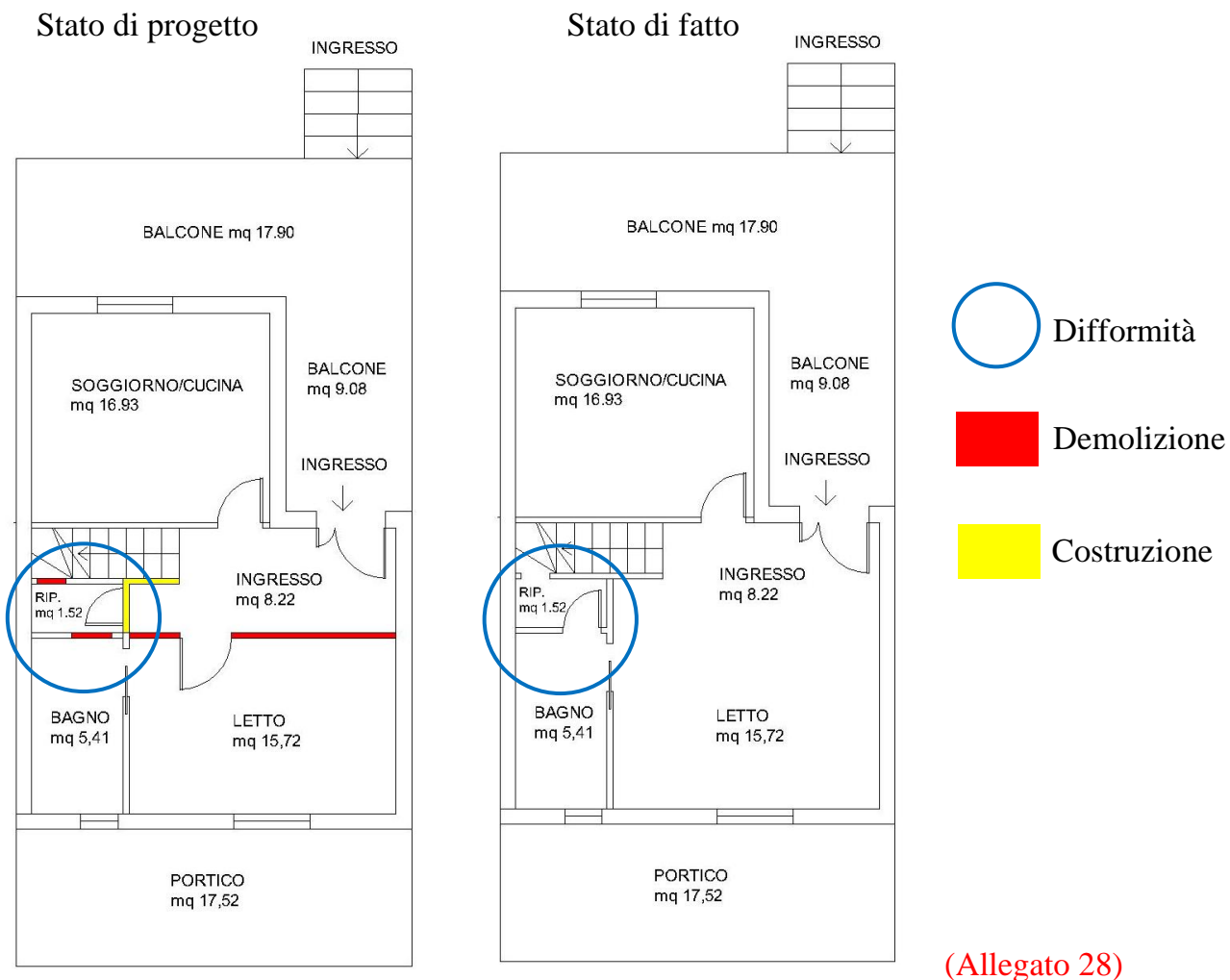
○ La collocazione originale del ripostiglio (porta in rosso) è stata chiusa e spostava nella cucina in origine era collocata

(Allegato 25-26-27)



- Altra difformità riscontrata durante il sopralluogo riguarda l'ingresso al ripostiglio, ovvero la porta d'ingresso, originariamente situata accanto alla rampa di scale, zona ingresso, è stata spostata all'interno del bagno, sostituita dalla cucina. (vedere allegato 28-29-30-31)

### PIANTA PIANO TERRA





Come si può notare da questa immagine la porta, secondo i disegni originari presentati al comune, era stata concepita tra la porta del bagno e la scala (disegno in rosso), invece è stata spostata all'interno della cucina.

○ Porta ripostiglio stato di progetto



Cucina, che da progetto presentato doveva essere un bagno e successivamente destinata a cucina, si può notare la porta d'ingresso al ripostiglio

○ Porta ripostiglio stato di progetto



Nel ripostiglio è stato ricavato un piccolo locale sottoscala, nell'immagine si nota l'ingresso dello stesso che si trovano all'interno del ripostiglio

○ Porta locale sottoscala stato di progetto

(Allegato 29-30-31)



- La copertura è costituita a falda spiovente, con solaio in legno lamellare, coibentato e con sovrastante manto di tegole.

Durante il sopralluogo sul manto di copertura sono emersi danni sia alle tegole che alle travi in legno che sporgono esternamente, dalle immagini proposte si possono notare le tegole alzate e rotte, il cemento che invece di essere opportunatamente coperto e protetto dalle tegole si presenta scoperto a contatto diretto con le intemperie rischiando di perdere quelle caratteristiche fisico/chimiche insite nel materiale stesso, le travi sottostante la copertura essendo realizzate in legno che è un organismo vivente e lo rimane anche dopo che gli abbiamo aggiunto un valore utile, essendo esposte sotto l'influenza dell'umidità e dei cambiamenti di temperatura, si possono gonfiare e restringono più o meno. I raggi ultravioletti possono scomporre la lignina nel legno, che diventa quindi GRIGIA, RUVIDA E SECCA. Possono essere attaccati da insetti del legno e microrganismi vegetali, tra i quali i più pericolosi nel nostro ambiente sono il fungo domestico, il marciume bruno e la muffa blu. Il legno non protetto invecchia più velocemente e perde la sua qualità e valore estetico. (Allegato 32-33)

Un altro aspetto da tenere in considerazione, se la **tegola/coppo si rompono** e non interviene se prevista una membrana di impermeabilizzazione secondaria a svolgere il ruolo di protezione, è la possibilità di un eventuale **rischio di infiltrazione**.



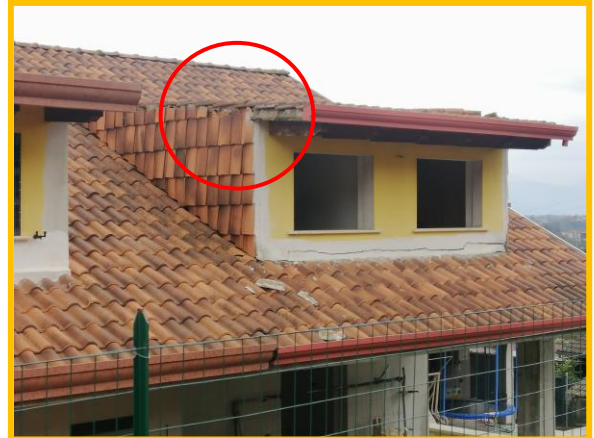


I danni causati da infiltrazione d'acqua possono essere ingenti:

- l'isolante non è più funzionale
- si può danneggiare pericolosamente la struttura lignea del tetto
- volte, voltini e murature portanti, possono essere intaccate, con evidenti rischi strutturali
- l'intonaco si distacca e la tinteggiatura sfoglia.



(allegato 32)



In queste immagini si possono notare alcune tegole saltate, altre mancanti che mettono a nudo il cemento sottostante, le travi in legno lamellare sono ammalorate si presentano di colore grigio, ruvide e secche.





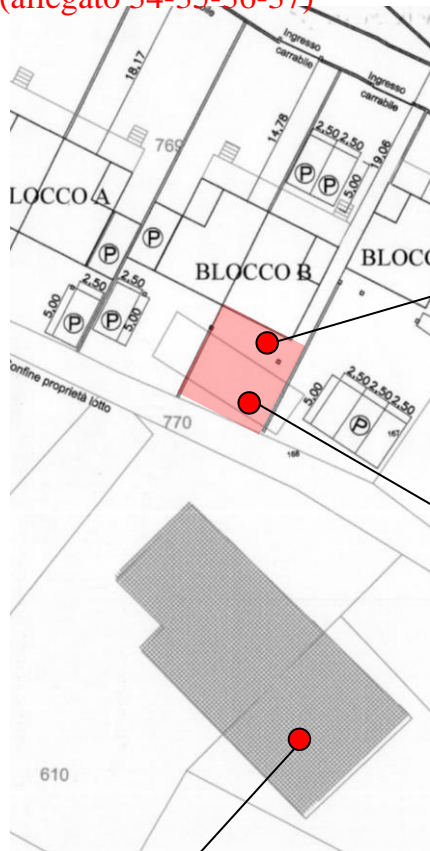
(allegato 33)

In queste foto, sotto la soglia delle finestre, si nota la presenza di fessurazioni, una spaccatura in uno o più strati del muro, se trascurate, diventano il punto d'ingresso per **infiltrazioni d'acqua e ghiaccio**, sul lungo periodo, possono portare al deterioramento dell'intonaco, facendone staccare pezzi interi, la causa delle crepe è dovuta, molto probabilmente, al ritiro dell'intonaco e umidità.



- Ulteriore difformità riscontrata durante il sopralluogo riguarda il confine sud con altra proprietà, o meglio nel giardino esterno situato nella zona sud dell'unità immobiliare in oggetto, l'edificio è confinante con altra proprietà, quest'ultima è collocata a un livello di sedime superiore rispetto al fabbricato in oggetto e divisa da una scarpata naturale. (vedere allegato 34-35-36-37-38-39-40)

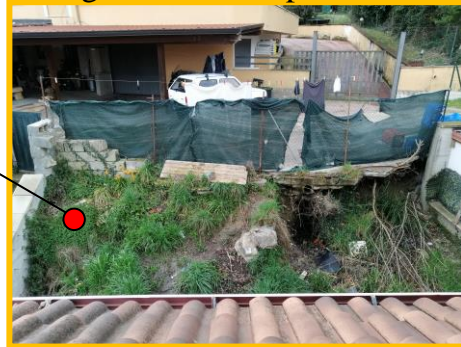
(allegato 34-35-36-37)



vista portico



vista giardino fonte portico



altra proprietà

dislivello

giardino fronte portico lato sud



Nell'arco del tempo la scarpata ha subito quel fenomeno chiamato smottamento, evento naturale in cui, sotto l'azione della forza di gravità, si verifica un movimento verso il basso, del materiale (roccia, terreno, rinterri, ecc.). Le cause di questo scivolamento del terreno sono fortemente influenzate da fattori **meteorologici** (condizioni climatiche generali), oltre che **antropici** (azioni dell'uomo che influenzano l'equilibrio naturale). L'azione dell'acqua nel terreno può essere dovuta a fenomeni di tipo differente quali la presenza di falde sotterranee o sospese, l'umidità del terreno nella zona non satura, il deflusso superficiale e sotto superficiale, tale fenomeno ha creato un processo di corrosione del terreno, provocando la deformazione della pavimentazione esterna della proprietà confinante, rendendola inagibile e pericoloso. (vedere allegato 34-35-36-37-38-39-40)



questa immagine descrive lo scenario che si presenta appena si varca la soglia della porta che si affaccia sul porticato dell'unità oggetto di causa.



inclinazione dovuta allo smottamento del terreno

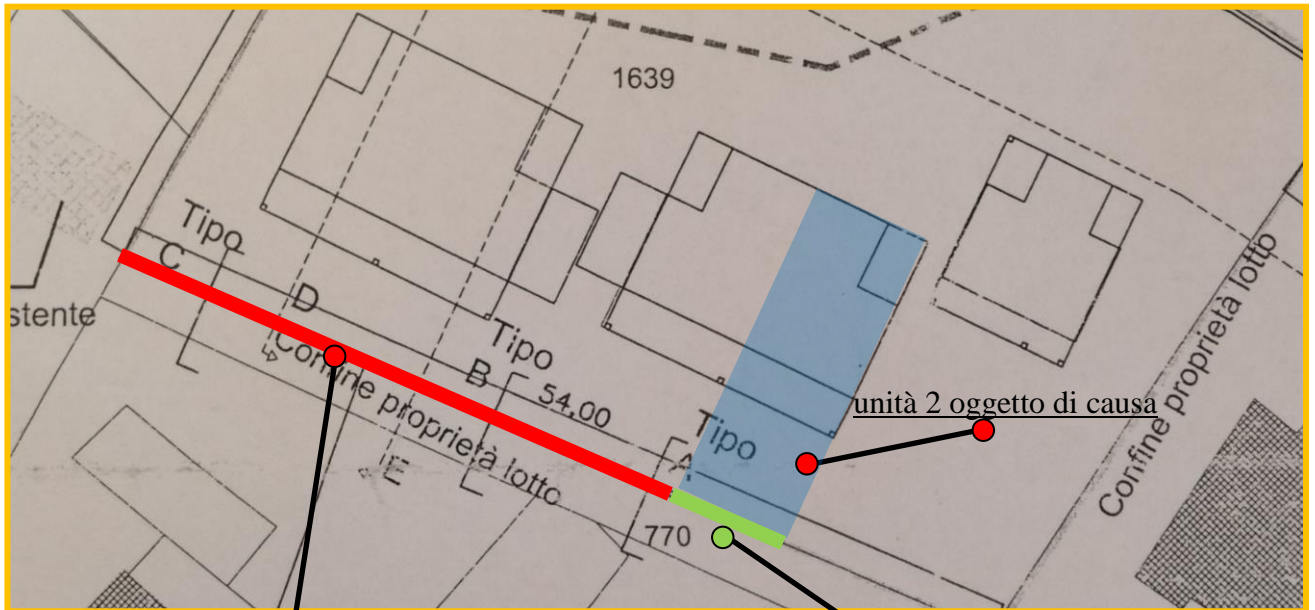
Vista dalla proprietà confinante, si nota il pavimento inclinato in avanti rispetto al piano orizzontale, la fessura evidenzia il distaccamento delle due parti precedentemente unite.

(allegato 38-39)





Così come era stato previsto nelle altre unità, prima della realizzazione del fabbricato, si doveva prevedere la costruzione di un muro di contenimento per contrastare eventuali smottamenti del terreno confinante. (allegato 40)



Muro di contenimento delle unità 3-4-5;

Il giorno 11/07/2023 è stata presentata un permesso di costruire in sanatoria, per la realizzazione di un muro di contenimento in CA di circa ml. 33,00 e altezza variabile da 2,50 ml a 3,10 ml

Tale muro non teneva conto dell'unità n. 2 oggetto di causa

(vedere allegato 6-7-8-49)

Porzione di muro di contenimento di circa 10 m, da realizzare e non previsto in origine della costruzione del fabbricato, attualmente oggetto di contenzioso con il proprietario confinante.

(vedere allegato 34-35-36-37-38-39-40)



### **(QUESITO 7)**

*7) **PROCEDA**, ancora, il Consulente a predisporre, con riguardo al cespite da dividere, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni (che come noto fa riferimento a tutti i fabbricati già esistenti, ed atteso che ai sensi dell'art. 31 L. 47/1985 e s. m., tale si reputa anche il fabbricato in cui sia stato eseguito solo il rustico e ultimata la copertura);*

Come precedentemente descritto nel quesito n. 1-2, questa tipologia edilizia prevede il piano terra costituito da una zona soggiorno cucina, camera da letto, un bagno, l'ingresso, il ripostiglio (ricavato nel sottoscala) e il vano scala e un piano sottotetto ad uso impianti tecnologici, catastalmente identificato come superfici non residenziali che comprende; uno stenditoio, locale idrico, lavatoio, locale tecnico, disimpegno e balcone.

La trasformazione del sottotetto (destinato da progetto a superficie accessoria tecnologica) in zona notte, può essere recuperato a fini abitativi e turistico ricettivi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.





Secondo le norma vigente, tutti i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge oppure ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) alla data del 1° giugno 2017, possono essere recuperati purché attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio ovvero i sottotetti di un'altra unità immobiliare esistente nello stesso edificio a condizione che siano destinati a prima casa.

IL 21 luglio 2021 è stata pubblicata, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, la legge per la "Rigenerazione urbana ed il recupero edilizio", approvata il 18 luglio ed entrata in vigore il giorno successivo, questa legge ha come obiettivo principale quello di incentivare e promuovere la rigenerazione urbana e dunque favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, dei luoghi abbandonati, o in stato di degrado, limitando così un ulteriore consumo del suolo urbano.

L'edificio nel quale si trova il sottotetto da recuperare deve essere stato realizzato legittimamente o condonato ai sensi della normativa vigente, non deve essere destinato a residenza (o destinazioni turistico-ricettive), e quindi può costituire in origine anche un semplice volume tecnico o uno spazio destinato ad altri usi.

In considerazione di quanto previsto dal co. 2 dell'art. 31 l. n. 47/1985, applicabile anche al nuovo condono, per opere ultimate devono intendersi «gli edifici nei quali



sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente».

Tra i principali parametri da rispettare nella norma laziale (in deroga ai requisiti igienico-sanitari nazionali) ci sono i seguenti:

- **altezza minima:** l'altezza media interna al sottotetto deve essere fissata in 1,90 metri, compresi i volumi tecnici con copertura piana. In caso di tetto inclinato, l'altezza minima non deve essere inferiore a 1,50 cm che si abbassa a 1,30 metri per quelli destinati a spazi accessori o di servizio; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi ma, in corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è prescritta. Le altezze di colmo e gronda, nonché la pendenza delle falde, possono essere modificate solo per raggiungere i parametri fissati dalla legge, a patto che non comportino un aumento di volume superiore al 20% del volume esistente del sottotetto
- **rapporti aero illuminanti:** il rapporto minimo tra la superficie calpestabile dell'ambiente e la superficie apribile dei vani finestrati, scende a 1/16 (si tratta della metà rispetto al minimo previsto a livello nazionale, pari a 1/8)
- **quota lorda:** se devi innalzare la quota del tetto per raggiungere l'altezza minima, la Regione Lazio ti consente di **realizzare una sopraelevazione**, purché il volume



dell'ampliamento sia inferiore al 20% del volume complessivo originario del sottotetto. Per far questo, però, devi rispettare anche eventuali vincoli imposti alle modifiche edilizie alla facciata dell'abitazione.

- **superfici minime:** fissata in 9 mq per le camere singole e 14 mq per camere doppie
- **superficie alloggio:** se vuoi realizzare una mansarda come nuova unità abitativa, c'è la regola dei 28 mq minimi calpestabili per l'alloggio (comprensiva dei servizi) per una persona e 38 mq per l'alloggio destinato a due persone
- **altezze e distanze:** resta il rispetto delle altezze massime e delle distanze così come individuati dal DM 1444/68 a livello nazionale
- **sagoma:** il recupero è consentito nel mantenimento della sagoma esistente.

A conclusione di quanto detto e facendo riferimento alla **Legge 24 novembre 2003, n. 326 co. 26** l'edificio in oggetto non rientra tra le tipologie di **opere non sanabili**.



**(QUESITO 8)**

**8) ACCERTI** quanto altro utile ai fini di giustizia,  
previo opportuno tentativo di conciliazione, ove possibile, stante la  
CONTUMACIA

Non è stato possibile esperire il tentativo di conciliazione per la mancata comparazione della controparte, stante la contumacia.



#### 4 - CONCLUSIONI:

Sulla base di quanto rilevato posso concludere e dichiarare, che i vizi descritti sia dalla parte attrice che dalla parte convenuta, nella zona oggetto del sinistro, sono riscontrabili attraverso elementi di prova certi e tangibili.

che il C.T.U. ha eseguito le operazioni peritali direttamente sui luoghi, ed ha altresì,

Sono stati effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti possibili che il caso richiedeva rilevando che;

- Dalla visura catastale, prelevata per reperire informazioni inerenti le caratteristiche tecniche e fiscali dell'immobile, nella voce categoria, il locale risulta essere "in corso di costruzione" F3, procedura che viene adottata per necessità di compravendita, successione...quindi dichiarata al catasto ma non utilizzabile, inoltre è sprovvisto del **certificato di agibilità** che stabilisce determinati requisiti (vedere allegato 51)
  
- A conclusione di quanto detto e facendo riferimento alla **Legge 24 novembre 2003, n. 326 co. 26** l'edificio in oggetto non rientra tra le tipologie di **opere non sanabili**. (vedere quesito 6-7)



Per sanare le difformità di lieve entità, i vizi o eventuali abusi edilizi dell'immobile, bisogna attivare una **procedura di sanatoria**, definita anche, erroneamente, "domanda di condono immobili all'asta", in base a quanto previsto dall'articolo 40, ultimo comma, della legge 47/85.

Nello caso specifico;

si può sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare, **entro 120 giorni** dall'atto di trasferimento dell'immobile della domanda di concessione in sanatoria;

Entro **120 giorni** dalla emissione del decreto di trasferimento l'aggiudicatario che si sia aggiudicato un immobile con abuso edilizio deve depositare la **domanda di concessione in sanatoria**, in base alle norme dettate dal dl 23 aprile 1985, n. 16 che ha lasciato invariato tale termine.

In particolare, l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che, nel caso di immobile che sia **oggetto di trasferimento** derivante da procedure esecutive, la domanda può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.





- In considerazione di quanto esposto nel quesito 3-5, si ribadisce la non divisibilità dell'immobile, pertanto non viene predisposta nessuna proposta progettuale di divisione, tuttavia tenuto conto della indivisibilità dei beni immobili il sottoscritto CTU propone la vendita integrale del compendio e alla divisione del ricavato secondo i millesimali di ciascuna proprietà

- Per lo spostamento dei tramezzi interni, interventi che hanno modificato la distribuzione degli ambienti interni, è sufficiente presentare la CILA IN SANATORIA, con il protocollo della comunicazione tardiva, sono lavori che rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, considerati “**lievi difformità edilizie**” come nel caso in oggetto, definiti dall'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), che non alterano la sagoma dell'edificio e non realizzano una modifica volumetrica perché riguardanti solo l'interno dell'immobile, ovviamente essendo una pratica edilizia in sanatoria prevede per la presentazione il pagamento di una sanzione amministrativa, fissata per ora ad € 1000,00, una volta effettuato il deposito comunale le difformità edilizie sono “contestualmente” **rese legittime** (in quanto la conformità è asseverata dal tecnico) e non resta che procedere con l'eventuale **aggiornamento catastale**.



Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo  
scrivente C.T.U. ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordatagli.

