



**STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.**

*Dott. Ing. Cesare Graziano*

Via Roma, 27 - 89040 CAMINI (RC)

☎ Cell. (338) 8956935

Pec: [cesarenicola.graziano@ingpec.eu](mailto:cesarenicola.graziano@ingpec.eu) e-mail: [graziano.cesare@alice.it](mailto:graziano.cesare@alice.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**

**Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione  
immobiliare**

**N. R.G.ES. .... / .....**

**G.E. titolare : .....**

**G.E. supplente: .....**

*Creditore procedente*

“.....”

*Debitore*

“.....”

**Udienza: .....**

**IL CTU**

**(Dr. Ing. Cesare GRAZIANO)**

## RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

<b>INCARICO .....</b>	<b>pag. 1</b>
<b>QUESITI .....</b>	<b>pag. 1</b>
<b>SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI .....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....</b>	<b>pag. 8</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>pag. 42</b>

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1. INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di ....., riceveva incarico dall'Ill.mo .....di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. .... R.G.ES., promossa dalla ..... C/ .....

Come da incarico ricevuto dal già menzionato G. Es. per l'esecuzione in epigrafe, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 06/12/2018, il sottoscritto Ing. Cesare GRAZIANO in data 07 gennaio 2019 alle ore 10.00 si recava presso il Tribunale di ..... - Sezione Esecuzione Immobiliare - per prestare giuramento di rito e accettare l'incarico conferitogli e rispondere ai seguenti quesiti.

### 2. QUESITI

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati

in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**

- k) **evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;**
- l) **determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) **indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;**
- o) **formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;**
- p) **terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;**
- q) **depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- r) **compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).**

### 3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Vista la complessità delle operazioni peritali, per come verrà illustrato nei prossimi paragrafi, il sottoscritto CTU, in data 14 gennaio 2019 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di ..... per inoltrare richiesta di documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice; documentazione che avrebbe ritirato in data 19.03.2019.

Contestualmente al ritiro dei predetti documenti, lo scrivente richiedeva al responsabile dello stesso ufficio tecnico anche copia delle visure catastali di tutti gli immobili *de quo* (All. 5).

In data 03.01.2019 sono state estratte copie delle planimetrie catastali dei soli seguenti immobili:

- foglio 26, particella 222 sub. 5, magazzino, Via ..... n. ....;
- foglio 26, particella 544 sub. 5, P.2, Cat. A/2, classe 2, vani 8.5, Via ..... n. ....
- foglio 26, particella 544 sub. 6, P.3, lastrico solare, Via ..... n. ....
- Mancavano invece le planimetrie degli altri immobili oggetto di pignoramento, ovvero degli immobili:
  - foglio 26, particella 332 sub. 1, negozio, Via ..... n. ....
  - foglio 26, particella 227 sub. 2, Magazzino, Via ..... n. ....
  - foglio 26, particella 544 sub. 7, S1, in corso di definizione, Via ..... n. ....;
  - foglio 26, particella 544 sub. 3, P.T., in corso di definizione, Via ..... n. ....
  - foglio 26, particella 544 sub. 4, P.1, in corso di definizione, Via ..... n. ....

Successivamente, studiati gli atti della causa, avvisava - in data 10.01.2019, con lettera raccomandata la parte debitrice, nella persona del signor ....., e in pari data, con PEC, la parte creditrice, ....., rappresentata e difesa dall'avv. ....  
- che in data 29 gennaio 2019 avrebbe effettuato sopralluogo in Comune di ....., presso gli immobili oggetto del pignoramento.

Al sopralluogo, nel corso del quale è stato redatto regolare verbale, non era presente alcuna delle parti in causa. In seguito, previ contatti telefonici con il signor ..... prima e con il suo difensore poi, nella persona dell'avv. ....., si è concordato di fissare la data del 07.02.2019 per l'attuazione di un nuovo sopralluogo. Alle ore 9.30 di tale data è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali. Sul luogo fissato per l'appuntamento, via ..... 2, era presente il solo signor ..... I rilievi metrici, necessari per l'espletamento della perizia di che trattasi, eseguiti dallo scrivente in compagnia di un proprio collaboratore, hanno avuto una durata temporale limitata poiché il signor ....., alle ore 10.30, a motivo

delle condizioni di salute cagionevole della propria moglie, ha dovuto abbandonare l'immobile sito in Via ..... Motivo, questo, che ha costretto il sottoscritto consulente, dopo aver redatto il relativo verbale, a rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi.

In data 24.03.2019, attraverso contatto telefonico, il sottoscritto consulente tecnico ha riconvocato l'esecutato per il giorno 25.03.2019 alle ore 9.30 presso i locali siti in via ..... per un ulteriore sopralluogo. Sul luogo fissato per l'appuntamento era presente il solo signor .....

Anche in questo caso, e sempre per le stesse ragioni, ovvero per l'allontanamento dagli immobili oggetto di perizia da parte del signor ..... a motivo delle condizioni di salute cagionevole della propria moglie, le operazioni peritali si sono concluse senza che si sia potuto ultimare i rilievi metrici. Motivo, questo, che ha costretto il sottoscritto consulente, dopo aver chiuso le operazioni peritali alle ore 12 e redatto il relativo verbale, a rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi.

In data 09.09.2019, attraverso contatto telefonico, il sottoscritto consulente tecnico ha riconvocato l'esecutato per il giorno 11.09.2019 alle ore 9.00 presso i locali siti in via .....per un ulteriore sopralluogo. Sul luogo fissato per l'appuntamento era presente il solo signor .....

Dopo aver finalmente espletato l'incarico limitatamente all'immobile sito in Via ....., alle ore 11,30 venivano chiuse le operazioni peritali e si rimandava l'appuntamento, ad altra data da destinarsi, per il sopralluogo degli altri immobili oggetto di pignoramento.

In data 01.10.2019, attraverso contatto telefonico, il sottoscritto consulente tecnico ha riconvocato l'esecutato per il giorno 03.10.2019 alle ore 9.45 presso i locali siti in via ..... Sul luogo fissato per l'appuntamento era presente il solo signor ..... Da Via ..... i presenti si recavano presso i luoghi in cui erano collocati i tre locali, tutti raggruppati in una delimitata area compresa tra ..... e ..... Tuttavia, a causa del fatto che gli affittuari/possessori - di cui si farà cenno in seguito -, detentori delle chiavi delle porte di ingresso di due dei tre locali da visionare, anteriormente invitati dal signor ....., non si erano presentati all'appuntamento, venivano svolte le operazioni peritali sul solo locale riportato in catasto al foglio 26, particella 332, sub. 1.

Esaminato il locale, rilevate le misure e scattate delle foto, alle ore 10.45, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali e le parti concordavano che in data da destinarsi avrebbero fissato un altro incontro per visionare gli altri due locali.

In data 25.10.2019, mediante contatto telefonico, il sottoscritto consulente tecnico ha riconvocato l'esecutato per il giorno 27.10.2019 alle ore 15.00 presso i locali siti in via .....

Sul luogo fissato per l'appuntamento era presente il solo signor Bosco Domenico. Da Via San Rocco i presenti si recavano presso i luoghi in cui erano collocati i rimanenti locali, esattamente i locali distinti in catasto al foglio 26, particelle: 227, sub. 2 e 222 sub. 5

Esaminati i locali, rilevate le misure e scattate delle foto, alle ore 17.00, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali.

Di tutti i verbali stilati, si vedano allegati (All. 2).

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

##### **Quesito a)**

*"Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei ".*

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica del certificato notarile, a firma del dott. ...., Notaio in ....., si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata, il CTU rileva che risulta specificato in maniera dettagliata:

- l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze dei registri catastali;
- la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento;
- l'elenco dettagliato delle formalità pregiudizievoli riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli ricavate dal succitato certificato notarile:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 28 ottobre 2003 ai numeri 15603 RG e 1961 R.P. a favore di ....., con sede in ....., e contro ..... nato a ..... il ..... per la piena proprietà relativamente alle particelle 232 sub 1, 222 sub 5, 227 sub 2 e per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) relativamente alle particelle 544 sub 7, 544 sub 3, 544 sub 4, 544 sub 5 e 544 sub 6 e ..... nata a ..... il ..... per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) relativamente alle particelle 544 sub 7, 544 sub 3, 544 sub 4, 544 sub 5 e 544 sub 6 per la complessiva somma di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila e zero centesimi) capitale euro 46.015,21 (quarantaseimilaquindici e ventuno centesimi);



2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il 30 dicembre 2003 ai numeri 18929 R.G. e 2428 R.P. a favore di ..... nato a ..... e contro ..... nato a ..... per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) relativamente alle particelle 544 sub 7, 544 sub 3, 544 sub 4, 544 sub 5 e 544 sub 6 per la complessiva somma di euro 193.023,21 (centonovantatremilaventitrè e ventuno centesimi) capitale euro 180.759,91 (centottantamilasettecentocinquantanove e novantuno centesimi);
3. **Ipoteca legale** iscritta il 23 novembre 2006 ai numeri 24938 R.G. e 5575 R.P. a favore di ....., con sede in ....., e contro ..... nato a ..... per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 33.590,28 (trentatremilacinquecentonovanta e ventotto centesimi) capitale euro 16.795,14 (sedecimilasettecentonovantacinque e quattordici centesimi) sul cespite in catasto al foglio 26 particella 232 sub 1 (attinente al cespite individuato con la particella 332 sub 1);
4. **Ipoteca legale** iscritta il 10 giugno 2010 ai numeri 11625 R.G. e 2486 R.P. a favore di ....., con sede in ....., e contro ..... nato a ..... il ..... per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) per la complessiva somma di euro 69.041,34 (sessantanovemilaquarantuno e trentaquattro centesimi) capitale euro 34.520,67 (trentaquattromilacinquecentoventi e sessantasette centesimi) sul cespite in catasto al foglio 26 particella 544 sub 5;
5. **Pignoramento immobiliare** trascritto il 10 novembre 2017 ai numeri 17504 R.G. e 14343 R.P. a favore di ....., con sede in ....., e contro ..... nato a ..... per la piena proprietà relativamente alle particelle 232 sub 1, 222 sub 5, 227 sub 2 e per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) relativamente alle particelle 544 sub 7, 544 sub 3, 544 sub 4, 544 sub 5 e 544 e ..... nata a ..... per la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) relativamente alle particelle 544 sub 7, 544 sub 3, 544 sub 4, 544 sub 5 e 544 sub 6 per la complessiva somma di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila e zero centesimi) capitale euro 46.015,21 (quarantaseimilaquindici e ventuno centesimi);

**Quesito b)**

*"Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento".*

**R** - Tutti i cespiti pignorati nella procedura esecutiva in oggetto sono situati nel centro storico di Comune di .....

Si evidenzia il fatto che al fine di poter rispondere in maniera precisa e ordinata, i vari immobili verranno descritti separatamente.

➤ **b.1. cespiti di cui al foglio 26, particella 544, Via .....**

L'immobile di che trattasi è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato; la copertura è piana a lastrico solare. Tutti i piani, compreso il lastrico solare, sono collegati da un vano scala (con accesso da Via .....

Si presenta esternamente allo stato grezzo, grossolanamente intonacato al secondo piano e con sole tamponature con elementi in laterizio agli altri piani fuori terra. La struttura portante è composta da una maglia di travi e pilastri in c.a., mentre i solai sono in latero cemento armato a nervature parallele del tipo gettato in opera. Nel piano seminterrato le pareti perimetrali sono state realizzate in c.a. gettato in opera. La copertura dell'immobile (lastrico solare) è di tipo piano.

L'intero fabbricato è provvisto, seppure disattivati, di:

- impianto elettrico
- impianto citofonico
- impianto idrico e fognario

- Il PIANO TERRA si presenta come unità immobiliare in corso di definizione<sup>1</sup>. Le murature di tamponamento perimetrali, verosimilmente concepite per essere realizzate con due pareti separate da una camera d'aria (muri a cassetta), allo stato risultano costituite da una fila di mattoni di laterizio forato dello spessore di 12 cm. e mancanti dello strato di intonaco, sia interno che esterno.

Internamente, i vani sono definiti per mezzo di tramezzature, realizzate con mattoni di laterizio forato dello spessore di 8 cm., prive di intonaco, e pavimentazione di solo battuto di calcestruzzo.

La superficie calpestabile complessiva, allo stato di fatto, è di mq 245,00 circa.

La superficie lorda è di mq 285,00 circa.

---

<sup>1</sup> Si rammenta che un'unità immobiliare in corso di definizione è un'unità immobiliare in cui la divisione degli spazi disponibili o la costituzione dei vani è incompleta o del tutto assente.

L'accesso principale avviene dal piano terra, attraverso un portone in alluminio, direttamente dalla via pubblica (via .....), e da questo, dopo un lungo corridoio, si diparte una rampa di scale, attualmente allo stato grezzo, da cui si accede a tutti i piani. A tale piano si può avere accesso anche autonomamente dalla via pubblica attraverso cinque serrande in ferro disposte lungo tutto il perimetro libero della costruzione (V. planimetrie allegate - All.4).

- Il PIANO SEMINTERRATO si presenta come unità immobiliare in corso di definizione. I muri perimetrali (muri controterra) sono in calcestruzzo armato gettato in opera ed in alcune parti in elementi di laterizio.

Internamente, i vani sono definiti per mezzo di tramezzature, realizzate con mattoni di laterizio forato dello spessore di 8 cm.

Uno dei due vani è pressoché ultimato: le pareti sono parzialmente intonacate al civile e parzialmente rivestite con doghe di legno; la pavimentazione di mattoni di graniglia; è presente del mobilio, un camino e un forno a legna.

L'altro vano è invece allo stato rustico: le pareti prive di intonaco e la pavimentazione di solo battuto di calcestruzzo.

All'atto del sopralluogo, il subalterno si presenta parzialmente finito. In una delle due stanze, infatti, è presente del mobilio, un camino e un forno a legna.

La superficie calpestabile complessiva, allo stato di fatto è di mq 93,00 circa.

La superficie lorda è di mq 107,00 circa.

L'accesso a detto piano avviene attraverso una rampa di scale dal piano terra.

- Il PIANO PRIMO si presenta come unità immobiliare in corso di definizione. Le murature di tamponamento perimetrali, verosimilmente concepite per essere realizzate con due pareti separate da una camera d'aria (muri a cassetta), allo stato risultano costituite da una fila di mattoni di laterizio forato dello spessore di 12 cm. e mancanti dello strato di intonaco, sia interno che esterno. Mancano completamente gli infissi esterni.

Internamente, la superficie è pressoché priva di tramezzature e di pavimentazione, in cui è presente il solo battuto di calcestruzzo. Il balcone, realizzato lungo due lati del piano, si presenta privo di parapetto e di pavimentazione.

La superficie calpestabile complessiva, allo stato di fatto, è di mq 250,00 circa, oltre balconi di superficie pari a mq 45 circa.

La superficie lorda è di mq 285,00 circa.

- Il PIANO SECONDO si presenta come unità immobiliare di categoria A/2 (Abitazione di tipo civile. Detto piano è costituito da Sala da pranzo, Salone, Cucina, 2 Bagni, 3 Stanze da letto, 2 Disimpegni, Ripostiglio, Sgabuzzino e un balcone che si sviluppa lungo due lati dell'abitazione. Il pavimento della zona giorno è costituito in parte da lastre di granito ed in parte da piastrelle di ceramica, quello della zona notte da listelli parquet e quello dei bagni da piastrelle di ceramica; il pavimento del balcone è costituito da piastrelle di grès. Le tramezzature interne (realizzate con mattoni di laterizio forato di spessore 8 cm) e i soffitti sono rifinite con intonaco di tipo civile, tranne quelle dei bagni e della cucina con le pareti rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

I tamponamenti esterni sono stati realizzati con mattoni di laterizio forato di spessore 30 cm del tipo a cassetta e intonacate a due strati di tipo civile, mentre il parapetto del balcone è realizzato con mattoni di laterizio e intonacate a due strati di tipo civile. Gli infissi esterni sono in alluminio color bronzo con tapparelle avvolgibili in pvc.

Complessivamente il grado di finitura è medio e lo stato di conservazione dell'abitazione è discreto, anche se attualmente versa in grave abbandono.

La superficie calpestabile complessiva è di mq 170,00 circa, oltre balconi di superficie pari a mq 82,00 circa.

La superficie lorda è di mq 229,00 circa.

- Il PIANO TERZO si presenta come lastrico solare.

Si accede attraverso la rampa di scale che serve l'intero fabbricato e si presenta impermeabilizzato con guaina bituminosa e protetto lateralmente da parapetto con mattoni di laterizio forato.

La superficie calpestabile complessiva è di mq 196,00 circa.

La superficie lorda è di mq 229,00 circa.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato nel suo complesso risultano non buone.

Si ritiene inoltre probabile la presenza di vizi e difetti strutturali - allo stato non visibili poiché non direttamente ispezionabili - data la natura edificatoria dell'immobile. Trattasi difatti di una costruzione parzialmente abusiva per la cui edificazione non sono stati effettuati calcoli strutturali ad opera di un professionista abilitato e regolarmente depositati presso il Servizio Tecnico Regionale.

All'atto del sopralluogo il cespite pignorato oggetto del sopracitato provvedimento, come visibile dalle visure catastali allegare alla produzione in parola (All. 5) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di ..... ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- foglio 26, particella 544 sub. 7, S1, in corso di definizione;
- foglio 26, particella 544 sub. 3, P.T., in corso di definizione;
- foglio 26, particella 544 sub. 4, P.1, in corso di definizione;
- foglio 26, particella 544 sub. 5, P.2, Cat. A/2, classe 2, vani 8.5, Sup. Catastale Tot. 209,00 mq, Sup. Catastale Tot. Escluse aree scoperte: 196,00 mq, rendita € 526,79
- foglio 26, particella 544 sub. 6, P.3, lastrico solare,

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio si è potuto riscontrare che c'è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali attuali del cespite coinvolto nella procedura (All. 5).

➤ b.2. cespite di cui al foglio 26, particella 332 sub. 1 È situato in ..... (in visura riportato come Via .....) ed è costituito da una porzione di immobile facente parte di una costruzione di maggiore consistenza. Il piano oggetto di pignoramento, destinato a negozio e bottega, e situato a piano terra,

Il fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria di pietrame e calce con solaio di interpiano in putrelle e voltine di mattoncini in cotto.

L'accesso al locale avviene dalla via pubblica attraverso una porta in ferro.

Il locale, costituito da un'unica stanza, si presenta in un pessimo stato di conservazione. Il pavimento è in solo battuto di cemento; le pareti, ammuffite e parzialmente sgretolate, sono intonacate con malta di calce. Il locale è privo di impianto elettrico, idrico e fognario.

Dai rilievi effettuati, il cespite risulta avere una superficie calpestabile di 11.00 mq circa e un'altezza interna di m. 2.40 circa

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del paese, e confina con Piazza ..... da un lato, con proprietà .....a per altri due lati e con proprietà ..... per il restante lato, salvo altri.

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che c'è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali attuali del cespite coinvolto nella procedura (All. 5).

A tal riguardo si vuole specificare però, per maggiore esaustività, che all'attualità manca la planimetria catastale rappresentativa dell'immobile in parola.

All'atto del sopralluogo il cespite pignorato oggetto del sopracitato provvedimento, come visibile dalle visure catastali allegare alla produzione in parola (All. 5) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di ....., ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- foglio di mappa 26, particella 332 sub. 1, Piano Terra, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza mq 10,00, Rendita € 127,56.

L'immobile, secondo il P.S.C., ricade in zona A3 "Edifici privi di valore storico"

➤ b.3. cespite di cui al foglio 26, particella 222 sub. 5 È situato in Piazza ..... (in visura riportato come Piazza .....) ed è costituito da una porzione di immobile facente parte di una costruzione di maggiore consistenza. Il piano oggetto di pignoramento, destinato a magazzino, e situato a piano terra,

Il fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria di pietrame e calce con solaio in calcestruzzo armato.

L'accesso al locale avviene dalla via pubblica attraverso una porta in legno.

Il locale, composto da una stanza e da due w.c., si presenta in un discreto stato di conservazione. Il pavimento è costituito da mattonelle di graniglia; le pareti sono intonacate al civile. Il locale è munito di impianto elettrico, idrico e fognario.

Dai rilievi effettuati, il cespite risulta avere una superficie calpestabile di 12.56 mq circa e un'altezza interna media di m. 2.50 circa.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del paese, e confina con la via pubblica da un lato, e con gli altri tre lati con proprietà ....., con proprietà ..... e con proprietà ....., salvo altri.

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che c'è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali attuali del cespite coinvolto nella procedura (All. 5).

A tal riguardo si vuole specificare però, per maggiore esautività, che la planimetria catastale rappresentativa dell'immobile in parola è diversa, per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

All'atto del sopralluogo il cespite pignorato oggetto del sopracitato provvedimento, come visibile dalle visure catastali allegare alla produzione in parola (All. 5) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di ....., ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- foglio di mappa 26, particelle 222 sub. 5, Piano Terra, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 14,00, Superficie catastale mq 16,00, Rendita € 25,31;

L'immobile, secondo il P.S.C., ricade in zona A3 "Edifici privi di valore storico"

➤ b.4. cespite di cui al foglio 26, particella 227 sub. 2. È situato in Via ..... ed è costituito da una porzione di immobile facente parte di una costruzione di maggiore consistenza. Il piano oggetto di pignoramento, destinato a magazzino, e situato a piano terra,

Il fabbricato ha struttura portante in muratura ordinaria di pietrame e calce con solaio di interpiano in putrelle e laterizi.

L'accesso al locale avviene dalla via ..... attraverso una porta in legno.

Il locale, costituito da un'unica stanza, si presenta in un discreto stato di conservazione. Il pavimento in selciato di pietra, le pareti in muratura di pietrame faccia a vista. Il locale è munito di impianto elettrico, idrico e fognario.

Dai rilievi effettuati, il cespite risulta avere una superficie calpestabile di 21.00 mq circa e un'altezza interna di m. 2.20 circa.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del paese, e confina con la via pubblica da due lati, con proprietà ..... e con proprietà comunale, salvo altri.

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che c'è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali attuali del cespite coinvolto nella procedura (All. 5).

All'atto del sopralluogo il cespite pignorato oggetto del sopracitato provvedimento, come visibile dalle visure catastali allegare alla produzione in parola (All. 5) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di ....., ed è contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- foglio di mappa 26, particella 227 sub. 2, Piano Terra, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 16,00, Rendita € 28,92;

A tal riguardo si vuole specificare però, per maggiore esaustività, che all'attualità manca la planimetria catastale rappresentativa dell'immobile in parola.

L'immobile, secondo il P.S.C., ricade in zona A3 "Edifici privi di valore storico"

### **Quesito c)**

*"Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento".*

**R** - Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti nel C.F. del Comune di .....e, come risulta dalle visure catastali aggiornate al 04.03.2019 e dal certificato notarile, a firma del dott. ...., la loro intestazione catastale e la loro situazione catastale attuale è la seguente:

A. .... nato a ....., C.F. ...., prop. 1/1 dei seguenti immobili:

1. foglio 26, particella 332 sub. 1, Via ..... n. 4/C n. 6, PT, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza mq 10, R.C. € 127,56;
2. foglio 26, particella 222 sub. 5, Piazza ....., PT, Cat. C2, Classe 1, Consistenza mq 14, Superficie Catastale, R.C. € 25,31;
3. foglio 26, particella 227 sub. 2, Via ....., PT, Cat. C2, Classe 1, Consistenza mq 16, R.C. € 28,92

B. .... nato a ..... il ....., C.F. ...., prop. 1/2 e ..... nata a ..... il ....., C.F. ...., prop. 1/2 dei seguenti immobili:

1. foglio 26, particella 544 sub. 7, Via ....., S1, al, in corso di definizione;
2. foglio 26, particella 544 sub. 3, Via ....., PT, al, in corso di definizione;
3. foglio 26, particella 544 sub. 4, Via ....., P1, in corso di definizione;
4. foglio 26, particella 544 sub. 5, Via ....., P2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8.5, R.C. € 526,79;
5. foglio 26, particella 544 sub. 6, Via ....., P3, lastrico solare;

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico dal Comune di .....- in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - sono state rinvenute, prodotte e trasmesse agli atti (All. 3) le informazioni da parte dei responsabili dell'Area Tecnica Manutentiva, oltre le copie della documentazione inerente alla progettazione, della sola costruzione riportata in catasto al foglio di mappa 26, particella 544; mentre per gli altri immobili non è stato reperito alcun titolo autorizzativo poiché, in base alle informazioni fornite dai responsabili dell'Area Tecnica Manutentiva, esse sono state realizzate anteriormente al 1° settembre 1967.

Per quanto concerne la costruzione riportata in catasto al foglio di mappa 26, particella 544, si deduce che:



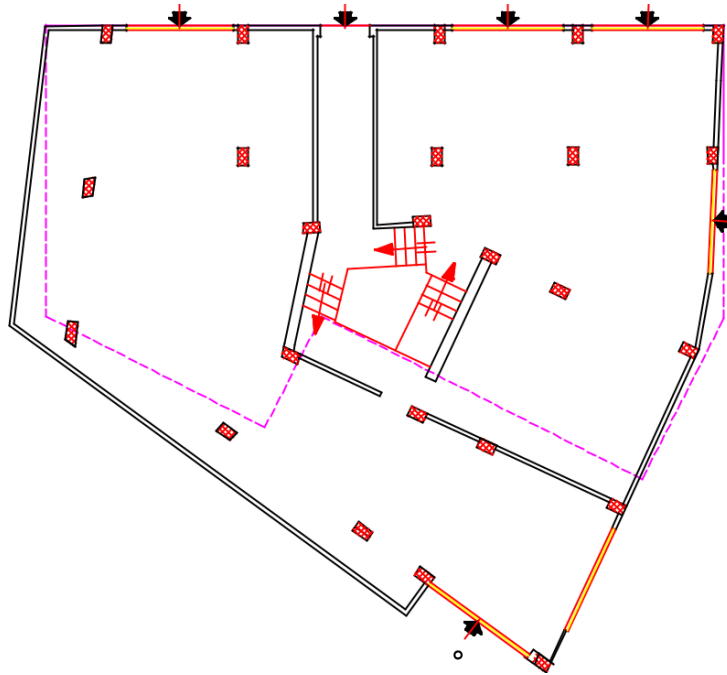
- In data 11.06.1974 il Commissario Prefettizio di ..... rilasciava alla signora ..... la *licenza di costruzione edilizia*, Pratica N. 7 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra in c.a..
- In data 22.07.1974, Prot. n. 16316, veniva rilasciato Nulla Osta da parte del Genio Civile di .....

Dalla lettura della documentazione avanti richiamata e allegata alla presente perizia (All. 3), si evince che:

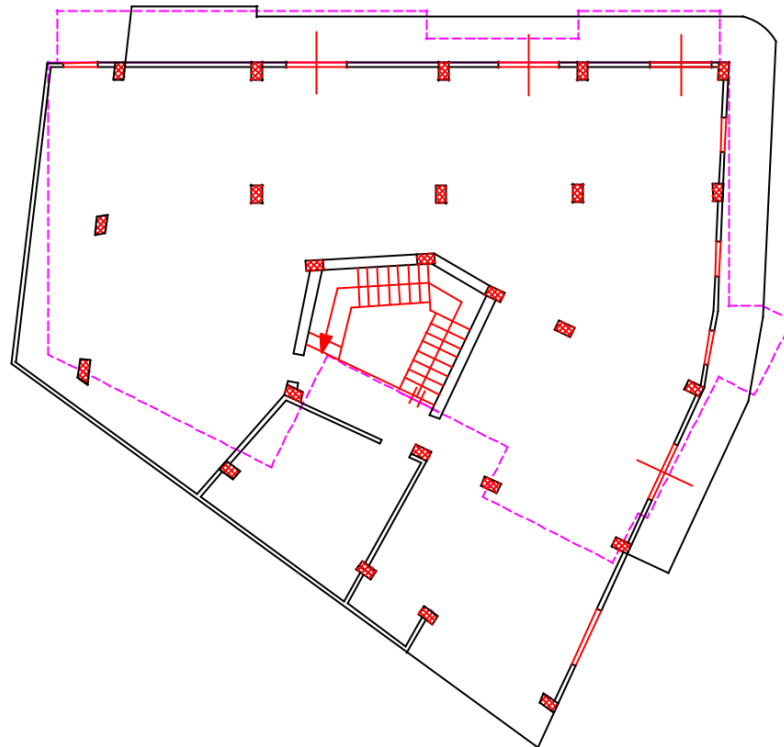
- a) L'immobile di cui al foglio di mappa 26, particella 544 non è conforme alla citata *licenza di costruzione edilizia*;
- b) Gli immobili di cui al foglio di mappa 26: Particella 332, Sub1 -Particella 227, Sub 2 sono privi di titolo abilitativo perché realizzate in epoca remota (sicuramente prima del 1° settembre 1967);
- c) L'immobile di cui al foglio di mappa 26, Particella 222, Sub 5 è privo di titolo abilitativo perché realizzato in epoca remota (sicuramente prima del 1° settembre 1967), salvo successive modifiche interne, di cui si dirà in seguito.

Per l'immobile di cui al foglio di mappa 26, particella 544, le difformità riscontrate da parte del sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, rispetto alla documentazione attinente il complesso, consistono nella difformità in pianta rispetto al progetto autorizzato dei piani terra e Primo. Per questi piani, infatti, si può facilmente desumere, dalla planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto e riportata di seguito, in cui la linea tratteggiata indica la sagoma esterna del progetto assentito nel 1974, che il fabbricato è stato realizzato diversamente rispetto alle previsioni progettuali.

In particolare tutta la parte di fabbricato che ricade al di fuori della zona tratteggiata eccede la superficie assentita con il progetto approvato nel 1974. Anche la forma del fabbricato è diversa rispetto a quella di progetto. Inoltre, è da rilevarsi che i locali posti al piano seminterrato e piano secondo, con relativa copertura (lastrico solare), risultano realizzati abusivamente.



P.T. - Confronto tra il progetto assentito e quello realizzato P. 1



P.1° - Confronto tra il progetto assentito e quello realizzato

Per gli immobili pignorati, i Responsabili dell'Area Tecnica Manutentiva del Comune di ..... sono addivenuti alla conclusione che agli atti dell'Ufficio Urbanistica non sussiste alcun certificato di abitabilità e/o usabilità.

Per come segnalato al precedente Quesito b), gli immobili di cui al foglio di mappa 26: Particella 332, Sub1 e Particella 227, Sub 2 sono prive delle corrispondenti planimetrie catastali nonostante le due unità immobiliari risultano censite in catasto; mentre la planimetria catastale della Particella 222, Sub. 5 denunciata in catasto non coincide con quanto rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente.

A tal riguardo, il sottoscritto C.T.U., ha provveduto a depositare, presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate di ....., n. 3 Denunce di Variazione catastale, attraverso la procedura DOC-FA, per ciascuna delle suddette Unità Immobiliari.

Tutte e tre le Denunce di Variazione catastale si sono rese necessarie perché - come si è detto - per le particelle 332, Sub1 e 227, Sub 2 mancano le rispettive planimetrie, nonostante agli atti del Catasto le u.i.u. risultano già classate d'ufficio; mentre per la particella 222 sub. 5 è indispensabile effettuare un aggiornamento planimetrico.

Le nuove registrazioni catastali sono di seguito identificate (All.6):

- Per la Particella 332, Sub1: Ricevuta di registrazione con Protocollo n. RC0014020 del 14.02.2020;
- Per la Particella 227, Sub2: Ricevuta di registrazione con Protocollo n. RC0014019 del 14.02.2020;
- Per la Particella 222 sub. 5: Ricevuta di registrazione con Protocollo n. RC0011403 del 06.02.2020.

#### **Quesito d)**

*"Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".*

R - In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito a), dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni e iscrizioni riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dai risultati delle indagini effettuate, i cespiti oggetto di perizia risultano essere:

- ✓ La particella 544 in possesso agli esecutati, e non risulta essere occupato da terzi e, pertanto, in assenza di qualsiasi contratto in essere.
- ✓ La particella 227 Sub. 2 in possesso agli esecutati, e non risulta essere occupato da terzi e, pertanto, in assenza di qualsiasi contratto in essere;
- ✓ La particella 332, Sub. 1 risulta occupato e posseduto dal signor ....., e non è stato rilevato nessun contratto di affitto
- ✓ La particella 222, Sub. 5 risulta occupato e posseduto dal signor ....., e non è stato rilevato nessun contratto d'affitto, nonostante in un primo momento lo stesso ..... fosse convinto di essere in possesso di regolare contratto d'affitto. L'equivoco è derivato dal fatto che il ..... è, sì, in possesso di un contratto d'affitto, ma del locale limitrofo, di cui il proprietario risulta essere il figlio dell'esecutato.

**Quesito e)**

*"Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso".*

R - L'immobile risulta esente dai vincoli sopra richiamati.

**Quesito f)**

*"Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale".*

R - Dalle indagini effettuati, sia presso gli immobili oggetto di pignoramento che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ....., non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

**Quesito g)**

*"Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".*

R - Dalle indagini effettuate, risulta che per i beni pignorati non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente.

**Quesito h)**

*"Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".*

R - Non si sono rilevate per gli immobili spese fisse di gestione e manutenzione. Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di condominio o altra forma associativa per cui non si ravvisano delibere di spese straordinarie o altre spese condominiali. Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato altro Procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati

**Quesito i)**

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

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei debitori sopra generalizzati e che, pertanto, non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

**Quesito j)**

*" Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) ".*

**R** - Per quanto riguarda l'epoca in cui furono realizzati gli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda al Quesito c).

Relativamente all'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente non ha provveduto alla sua richiesta in quanto le aree oggetto di pignoramento (in special modo l'area su cui sorge l'immobile di cui al foglio 26, part. 544) hanno una superficie pertinenziale inferiore a 5.000 mq e pertanto il suddetto certificato non è necessario (art. 30, comma 2 del DPR 380/2001).

Analizziamo adesso quali sono, tra gli immobili oggetto di pignoramento, quelli realizzati abusivamente e quelli sanabili.

#### **j.1. Il manufatto di cui al foglio 26, part. 544.**

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), è possibile affermare che l'immobile è stato parzialmente realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e che allo stato attuale risulta urbanisticamente abusivo.

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

- 1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale).

#### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà 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.

Analizzando il bene in riferimento ai dettami normativi stabiliti dal regolamento edilizio vigente nel Comune di ....., stante a quanto contenuto nell'art. 19 delle R.E.U. del P.S.C., ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, la porzione di fabbricato realizzata abusivamente non può essere sanata. Spieghiamo il perché.

Il succitato art. 19, al comma 1, prevede che *in interventi edilizi diretti* per nuove costruzioni, siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Iuf = 0,400 mq/mq.<sup>2</sup>
- Hf = 10,50 ml.<sup>3</sup>
- Dc = 5,00 ml.
- Df = 10,00 ml.

Nel caso in esame, essendo la superficie del lotto Sf = 490 mq (situazione catastale alla data del 27/03/1976 - v. visura storica - All. 5), dalla formula:  $Iuf = Su/Sf = 0.400 \text{ mq/mq}$  si deduce che la superficie utile costruibile è pari a:

$$Su = 0.400 \cdot 490 = 196 \text{ mq}$$

essendo la superficie utile realizzata pari a 898 mq circa, di molto superiore alla superficie utile costruibile (196 mq), ne deriva che le dimensioni del lotto sono insufficienti al fine del soddisfacimento dei requisiti di edificabilità. Per tale ragione, dunque, il permesso edilizio in sanatoria non è rilasciabile.

- 2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono *ex lege* per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale).

Da quanto si è potuto verificare, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico dal Comune di ....., non è mai stata presentata istanza di condono edilizio.

---

<sup>2</sup> **Iuf Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

E' il rapporto  $Su/Sf$  fra la massima Superficie utile (Su) costruibile e la Superficie fondiaria (Sf), entrambe espresse in metri quadrati.

<sup>3</sup> **Hf Altezza delle fronti (ml)**

E' la misura massima, su ogni fronte della costruzione, del segmento verticale che congiunge il piano di campagna circostante l'edificio, misurato con:

a) in caso di edifici con copertura piana, curva o inclinata con pendenze inferiori o uguali al 30%, l'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio;

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

- 3) **Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47**, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono.<sup>4</sup>

### **Osservazioni circa l'inapplicabilità**

Preliminarmente si osserva che, tenuto conto di quanto riportato negli atti rilasciati dal responsabile dell'Ufficio Tecnico di ..... (Cfr. Quesito c)), la *licenza di costruzione edilizia* rilasciata in data 11.06.1974, che subordinava l'inizio dei lavori all'approvazione del progetto da parte del Genio Civile, avvenuta in data 22.07.1974, obbligava la ditta committente ad ultimare i lavori entro il 21.07.1977. Non essendo stata avanzata da parte del committente alcuna richiesta di proroga o rinnovo della *licenza di costruzione edilizia*, si presume che la data del 21.07.1977 coincida con la data in cui i lavori risultavano essere nello stato di fatto in cui lo scrivente ha effettuato i propri rilievi, così come ampiamente descritto al Quesito b).

Detto ciò, l'inapplicabilità di tale norma si basa su quanto recita la parte finale dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale si dovrebbero verificare contemporaneamente queste due possibilità:

---

<sup>4</sup> Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.



- a) che le ragioni del credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003;
- b) che le opere abusive siano state ultimate entro il 31 marzo 2003;
- c) e che tali opere abusive, non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;

Mentre è sicuramente rispettato il punto a), non altrettanto si può dire del punto b). In virtù di quanto riportato nel Quesito c), infatti, si evidenzia un ampliamento della volumetria del manufatto realizzato rispetto alla volumetria del progetto assentito che supera i limiti ammessi affinché l'abuso edilizio possa essere sanato.

Esaminata dunque la condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni avanti riportate, il consulente ritiene che l'immobile allo stato attuale possa essere dichiarato Abusivo e non sanabile.

*Tuttavia, in virtù di quanto disposto dall'art.12 L.47/85 così come sostituito dall'art.346 del D.P.R. 380/01 comma 2<sup>5</sup>, quando la demolizione della parte di opera realizzata abusivamente non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ....*

**Detto in sintesi:** *gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata, così pure quelli per i quali non è possibile effettuare la demolizione debbono essere sanati applicando le sanzioni pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.*

Dalla lettura dell'art. 392/78 più volte menzionato, applicato al caso di che trattasi, si evince che la parte di opera realizzata in difformità alla licenza di costruzione edilizia rilasciata, ovvero relativa ai piani terra e primo, possono essere sanati, perché una loro demolizione recherebbe senz'altro pregiudizio alla parte eseguita in conformità; analogo discorso vale per il

---

<sup>5</sup> Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

piano seminterrato perché, va da sé, che una sua demolizione provocherebbe un pregiudizio all'intera costruzione. Viceversa il piano secondo, per come si sosterrà in seguito, a parere dello scrivente andrà demolito.

### CALCOLO SANZIONI PER GLI ABUSI SANABILI

Per come avanti specificato, il fabbricato in esame risulta essere stato realizzato, allo stato in cui si trova, in data 21/07/1977.

Dai rilievi eseguiti, sono stati individuate le seguenti difformità:

#### **1. Piano Seminterrato:**

Difformità totale in pianta rispetto a quanto autorizzato;

- Superficie lorda autorizzata mq 0.00;
- Superficie lorda realizzata mq 107.00;
- Maggiore superficie mq 107.00;

#### **2. Piano Terra:**

Diversa sagoma con incremento della superficie lorda rispetto a quanto autorizzato;

- Superficie lorda autorizzata mq 205.00;
- Superficie lorda realizzata mq 285.00;
- Maggiore superficie mq 80.00;

#### **3. Piano Primo:**

Diversa sagoma con incremento della superficie lorda rispetto a quanto autorizzato;

- Superficie lorda autorizzata mq 192.00;
- Superficie lorda realizzata mq 285.00;
- Maggiore superficie mq 93.00;

Con riferimento all'art. 13 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n. 392, per prima cosa calcoliamo il costo unitario di produzione. Esso è dato dal costo base riferito all'anno 1977, pari a € 154,94 per le regioni meridionali (art. 22 stabiliti anno per anno dai DPR e pubblicati in Gazzetta Ufficiale), moltiplicato per i coefficienti correttivi (artt. Da 16 a 21 della L. 392/78).

Dai calcoli eseguiti (che per comodità omettiamo di trascrivere) risulta il seguente costo unitario di produzione per ogni piano:

- Piano Seminterrato: €/mq 40,90
- Piano Terra: €/mq 46,02
- Piano Primo: €/mq 51,13

Moltiplicando il costo unitario di produzione così ottenuto per la superficie convenzionale (Sc), così come stabilito dall'art. 13 della L. 392/78, si ottiene il Costo di produzione (Cp).

- Per il Piano Seminterrato la Sc = 107.00 mq;
- Per il Piano Terra la Sc = 80.00 mq;
- Per il Piano Primo la Sc = 93.00 mq;

Pertanto, il costo di produzione risulta pari a:

- Per il Piano Seminterrato Cp = 107.00 mq x €/mq 40,90 = € 4376,75;
- Per il Piano Terra il Cp = 80.00 mq x €/mq 46,02 = € 3681,60;
- Per il Piano Primo il Cp = 93.00 mq x €/mq 51,13 = € 4755,09;

Calcoliamo adesso il costo di produzione all'adeguamento ISTAT a partire dal luglio 1977 ad agosto 2019. Dalle indagini eseguite in questo periodo di tempo risulta un coefficiente pari a 7,643 che moltiplicato per il 75%, così come stabilito dall'art. 25 della L. 392/78, ci dà un adeguamento ISTAT pari a 5,73%. Pertanto il costo di produzione aggiornato risulta essere pari a:

- Per il Piano Seminterrato Cp = € 4376,75 x 5,73% = € 4627,62;
- Per il Piano Terra il Cp = € 3681,60 x 5,73% = € 2109,55;
- Per il Piano Primo il Cp = € 4755,09 x 5,73% = € 2724,66;

Infine calcoliamo la sanzione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001:

- Per il Piano Seminterrato € 2 x 4627,62 = € 9255,00
- Per il Piano Terra = € 2 x 2109,55 = € 4219,00;
- Per il Piano Primo = € 2 x 2724,66 = € 5449,00;

Per quanto finora sostenuto, dunque, per i piani seminterrato, terra e primo della particella 544, ai fini della regolarità edilizia, urbanistica e catastale non è obbligatorio procedere ad una loro demolizione; lo è invece per il piano secondo.

Per quel concerne l'ultima parte di domanda del presente Quesito J) formulata dall'Ill.mo G.E., ovvero : In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) ", si rimanda al Quesito I)

**j.2. Il manufatto abusivo di cui al foglio 26, part. 222 sub 5**, per come accennato al Quesito c), stante a quanto contenuto nell'art. 18 delle R.E.U. del P.S.C.<sup>6</sup>, ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 può essere sanato. Infatti, per quanto attiene le difformità descritte nei Quesiti b) e c), ovvero realizzazione di due bagni, è possibile procedere mediante la redazione di una SCIA in sanatoria da presentare al Comune.

**Quesito k)**

*"Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica".*

**R** - Ai sensi della vigente normativa (legge 90/2013 e relativi Decreti attuazione: Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) - lo scrivente ha potuto verificare quanto segue:

**A) Immobile di cui al foglio 26, particella 544, Via .....**:

- Per il sub. 5, P.2, Cat. A/2 non c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica perché non in possesso di Agibilità/Abitabilità;
- Per i sub. 3 - 4 - 7 non c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica perché ancora allo stato grezzo, (cioè fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti).

**B) Immobile di cui al foglio 26, particella 332 Sub. 1, Piano Terra, Cat. C/1, .....**: c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica.

**C) Immobile di cui al foglio 26, particella 222 sub. 5, Piano Terra, Cat. C/2, Piazza .....**: non c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica.

**D) Immobile di cui al foglio 26, particella 227 sub. 2, Piano Terra, Cat. C/2, .....**: non c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica.

---

<sup>6</sup> **ZTO A3 "Edifici privi di valore storico"**

Manufatti diversi privi di valore storico, spesso in stato di avanzato degrado, da sottoporre a riorganizzazione funzionale con interventi che vanno dal recupero alla RE.

Si prevedono infatti:

- omissis
- omissis;
- Opere Interne;
- omissis;
- Opere Minori.

Da quanto si è potuto accertare, nessuno dei predetti immobili è dotato di attestazione di prestazione energetica.

### Quesito I)

*"Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)".*

**R - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato per i beni sanabili.** Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello *sintetico comparativo* consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, che hanno le stesse caratteristiche esterne e che sono venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei **borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti**. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale<sup>7</sup> del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto dei fattori estrinseci (es. potenzialità della zona in cui è posto il fabbricato, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di parcheggi,

<sup>7</sup> Per il caso di specie la superficie commerciale è il risultato della somma di queste superfici:

- a) La superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;
- b) nella misura del 25% nel caso di balconi e lastrici solari fino alla misura di mq 25
- c) nella misura del 10% per l'eccedenza;

rapporto verde/costruito), che dei fattori intrinseci quali: la tipologia del fabbricato (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa), le finiture edilizie (popolari, economiche, civili, di lusso), la dotazione di impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, il livello di piano, gli affacci, la panoramicità, l'esposizione la luminosità, l'eventuale interesse artistico storico, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

### 11. Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (1° semestre 2019) e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti.

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI- relativamente a immobili produttivi nella microzona in cui ricadono gli immobili da valutare (nel caso di specie ..... e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari di ..... e provincia sono di seguito sintetizzati:

Per il Foglio 26, part. 544, Via .....

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
				Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo		min	max
1 - 2019	Centrale	Abitazioni civili	Normale	L	440	630

BORSINO IMMOBILIARE ..... E PROVINCIA					
			Superficie (L/N)	Valore mercato (€/mq)	
1^ fascia	2^ fascia	Destinazione		2^ fascia	1^ fascia
Ubicaz. maggior pregio	Ubicaz. minor pregio	Abitazioni civili	L	290	419

Dalla media dei quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (Vmu) della particella di cui al Foglio 26, part. 544 è pari a:

**€ 444,75**

Per il foglio 26, particella 332 sub. 1 (Cat. C/1)

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
				Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo		min	max
1 - 2019	Centrale	Negozi	Normale	L	550	830

BORSINO IMMOBILIARE ..... E PROVINCIA					
			Superficie (L/N)	Valore mercato (€/mq)	
1^ fascia	2^ fascia	Destinazione		2^ fascia	1^ fascia
Ubicaz. maggior pregio	Ubicaz. minor pregio	Negozi	L	352	830

Dalla media dei quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (**Vmu**) della particella di cui al Foglio 26, part. 332 sub. 1 è pari a: **€ 565,50**

Per il foglio 26, particella 222 sub. 5, e particella 227 sub. 2 (entrambe Cat. C/2)

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
				Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo		min	max
1 - 2019	Centrale	Magazzini	Normale	L	350	500

BORSINO IMMOBILIARE ..... E PROVINCIA					
			Superficie (L/N)	Valore mercato (€/mq)	
1^ fascia	2^ fascia	Destinazione		2^ fascia	1^ fascia
Ubicaz. maggior pregio	Ubicaz. minor pregio	Abitazioni civili	L	225	321

Dalla media dei quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (**Vmu**) delle particelle di cui al Foglio 26, part. 222 sub. 5 e part. 227 sub. 2 è pari a: **€ 349,00**

## I.2 Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

Per il Foglio 26, particella 544

<b>Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 7</b>			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	107.00	75	80.25
Pertinenze comunicanti	0.00	0.00	0.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>80.25</b>		

<b>Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 3</b>			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	285.00	100	285.00
Pertinenze comunicanti	0.00	0.00	0.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>285.00</b>		

<b>Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 4</b>			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	285.00	100	285.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	25	6.00
Balconi eccedenti i 25 mq	20.00	10	2.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>293.00</b>		

Per il Foglio 26, particella 332 sub. 1

	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	11.00	110	12.10
Pertinenze comunicanti	0.00	0.00	0.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>12.10</b>		

Per il Foglio 26, particella 222 sub. 5

	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	12.56	110	13.82
Pertinenze comunicanti	0.00	0.00	0.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>13.82</b>		

Per il Foglio 26, particella 227 sub. 2

	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	21.00	110	23.10
Pertinenze comunicanti	0.00	0.00	0.00
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>23.10</b>		

## I.3 Determinazione del valore di mercato unitario dei vari cespiti (Vmu).

Per come esposto in precedenza, il valore medio unitario calcolato per ogni cespite oggetto di pignoramento deve essere opportunamente corretto a mezzo di opportuni parametri,



che nei casi specifici sono decrementali e riguardano le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione...ecc.. Vediamo i principali coefficienti correttivi i quali moltiplicati tra loro determinano il coefficiente di ragguaglio complessivo necessario per la determinazione del prezzo unitario corretto:

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER ABITAZIONI

CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
Stato di conservazione e manutenzione	Normale	1.00
	Mediocre	0.80
	Scadente	0.60
Stato di possesso	Abitazioni liberi	1.00
	Abitazioni locatate con canone e durata liberi	0.95
	Abitazioni con canone libero e durata 4+4 anni	0.75
	Con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0.70
	Durata transitoria	0.80
	Abitazioni locatate stagionalmente per uso turistico	0.99
	Abitazioni soggette a equo canone	0.75

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER NEGOZI E MAGAZZINI

NEGOZI	COEFFICIENTE
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	1.50
Posizioni favorevoli al commercio	1.20
Posizioni ordinarie	1.00
Posizioni poco favorevoli al commercio	0.70
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	1.20
MAGAZZINI	COEFFICIENTE
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	1.00
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0.90
A piano seminterrato con accesso carraio	0.85
A piano seminterrato accessibile solo da scale	0.70

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è, per ognuno dei cespiti da stimare, pari a:

- Per la particella 544 Sub 7:  $V_{mu} = € 444,75 \times 0,58 = 257,95 €/\text{mq}$
- Per la particella 544 Sub 3:  $V_{mu} = € 444,75 \times 0,43 = 191,24 €/\text{mq}$
- Per la particella 544 Sub 4:  $V_{mu} = € 444,75 \times 0,43 = 191,24 €/\text{mq}$
- Per la particella 332 sub. 1:  $V_{mu} = € 565,50 \times 0,70 = 395,85 €/\text{mq}$
- Per la particella 222 sub. 5:  $V_{mu} = € 349,00 \times 0,90 = 314,10 €/\text{mq}$
- Per la particella 227 sub. 2:  $V_{mu} = € 349,00 \times 0,90 = 314,10 €/\text{mq}$

#### **I.4 Determinazione del valore di mercato complessivo dei vari cespiti ( $V_m$ ).**

Applicando il valore così ottenuto alla superficie convenzionale precedentemente computata per ognuno dei cespiti, si ottiene:

- Per la particella 544 Sub 7:  $V_m = €/\text{mq} 257,95 \times 80,25 \text{ mq} = 20700,00 €$
- Per la particella 544 Sub 3:  $V_m = €/\text{mq} 191,24 \times 285,00 \text{ mq} = 54512,00 €$
- Per la particella 544 Sub 4:  $V_m = €/\text{mq} 191,24 \times 293,00 \text{ mq} = 56033,00 €$
- Per la particella 332 sub. 1:  $V_m = €/\text{mq} 395,85 \times 12,10 \text{ mq} = 4790,00 €$
- Per la particella 222 sub. 5:  $V_m = €/\text{mq} 314,10 \times 13,82 \text{ mq} = 4340,00 €$
- Per la particella 227 sub. 2:  $V_m = €/\text{mq} 314,10 \times 23,10 \text{ mq} = 7256,00 €$

#### **I.5 Adeguamenti e correzioni della stima.**

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente. Essi sono:

- a) Per gli immobili di cui al foglio di mappa 26,; Particella 332, Sub1 - Particella 227, Sub 2:
  - Spese tecniche pratica DoCfa "per planimetria mancante" = € 450,00/Cad compreso IVA e cassa previdenziale;
  - Pagamento oneri pratica docfa = € 50,00;
- b) Per l'immobile di cui al foglio di mappa 26, particella 222 Sub. 5:
  - Spese tecniche pratica DoCfa "per diversa distribuzione interna" = € 450,00 compreso IVA e cassa previdenziale;
  - Pagamento oneri pratica docfa = € 50,00;
  - Spese tecniche per la redazione di SCIA in sanatoria = 500,00, compreso IVA e cassa previdenziale
- c) Per l'immobile di cui al foglio di mappa 26, particella 332 Sub. 1

- Spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) = 200,00, compreso IVA e cassa previdenziale;
- d) Per l'immobile di cui al foglio di mappa 26, Particella 544, sub 7, sub 3 e sub. 4:
- Sanzione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 (v. Quesito j)

#### **I.6 Valore finale dei beni pignorati VF.**

- Per la particella 544 Sub 7: VF = € 20700,00 - € 9255,00 = € 11445,00
- Per la particella 544 Sub 3: VF = € 54512,00 - € 4219,00 = € 50293,00
- Per la particella 544 Sub 4: VF = € 56033,00 - € 5449,00 = € 50584,00
- Per la particella 544 Sub 5: VF = € 61895,00 - € 12146,00 = € 49749,00
- Per la particella 332 sub. 1: VF = € 4790,00 - € 400,00 - € 50,00 - 200,00 = € 4140,00
- Per la particella 222 sub. 5: VF = € 4340,00 - € 400,00 - € 50,00 - 500,00 = € 3390,00
- Per la particella 227 sub. 2: VF = € 7256,00 - € 400,00 - € 50,00 = € 6806,00

#### **Determinazione del valore di mercato (o valore a base d'asta) per i beni non sanabili.**

Riprendiamo adesso in esame la parte di domanda del Quesito J) rimasta sospesa, ovvero: In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) ".

#### **Premessa**

Alla luce delle considerazioni precedentemente addotte, a riguardo della condizione d'insanabilità della parte del bene pignorato, che risulta essere totalmente abusivo (si ripete - la porzione d'immobile posta al piano secondo della particella 544, foglio 26), il C.T.U. procederà con la determinazione del valore dell'immobile abusivo, ovvero con la stima dell'area di sedime o area edificabile. Al riguardo è possibile identificare un **procedimento diretto o sintetico** dove valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Per l'attuazione di tale criterio è necessario utilizzare la formula seguente:

$$V_a = V_{mp} * I_a$$

Essendo:

V<sub>mp</sub> = valore di mercato post trasformazione

I<sub>a</sub> = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

a sua volta:

$$V_{mp} = V_e * I_{uf} * S$$

dove:

$V_e$  = valore di mercato dell'edificazione;

$I_{uf}$  = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

$S$  = superficie edificabile

Successivamente a tale valore occorrerà decurtare i costi necessari alla demolizione del fabbricato esistente abusivo ( $C_d$ ) e successivamente incrementare il valore ottenuto con il valore locatizio del bene per un periodo di cinque anni.

In definitiva si avrà che:

$$\text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} = V_a - C_d + (\text{val. loc.} \times 5)$$

- Determinazione del Valore dell'area ( $V_a$ )

Per come precedentemente spiegato si deduce che la superficie utile costruibile è pari a:

$$S_u = 0.400 \times 490 = 196 \text{ mq}$$

Il valore di mercato per interventi simili a quello ipotizzato è stato fornito dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti (Cfr. tabelle a pag. 31), fornendo un valore medio pari a **€ 444,75**

Sostituendo i valori ottenuti alla formula:

$$V_{mp} = V_e * S = 444,75 \text{ €/mq} \times 196 \text{ mq} = 87.171,00 \text{ €}$$

Applicando i valori ottenuti alla formula empirica per la determinazione del valore dell'area edificabile, posto  $I_a = 15\%$ , otterremo:

$$\text{Valore dell'area } V_a = V_{mp} * I_a = 87.171,00 \times 0,15 = 13.076,00 \text{ €}$$

- Determinazione del costo di demolizione ( $C_d$ )

I costi da sostenere per la demolizione si stimano in € /mc 16,15, derivanti dal LISTINO REGIONE ..... 2017 - OPERE CIVILI.

**PR.R.0210.10.b**

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.

Considerando per definizione che il volume lordo di un piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, nel caso di specie, per il piano secondo si ha:

$$VL = 229 \text{ mq} \times 3,27 \text{ m} = 749,00 \text{ mc}$$

Il costo da sostenere per la sua demolizione è pari a:

$$\text{€ /mc } 16,15 \times 749,00 \text{ mc} = \text{€ } 12094,00$$

- Determinazione del valore locativo (val. loc.)

Per la determinazione del valore locativo o reddito lordo annuo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici commerciali necessari all'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico in base al quale il valore di un immobile è determinato dal reddito ch'esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive, secondo la seguente formula:

$$R_n = R_l - S_p$$

Essendo:  $R_n$  = Reddito netto;  $R_l$  = reddito lordo;  $S_p$  = spese di detrazione

Come accennato, la determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locatizio/annuo del bene alla data della stima

Per quel che concerne le spese vive (manutenzione, servizi, assicurazione, amministrazione...ecc), si assume il valore zero.

<b>Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 5</b>			
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. tot. (mq)</b>
Superficie lorda	229.00	100	229.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	25	6.25
Balconi eccedenti i 25 mq	52.00	10	5.20
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>240.45</b>		

- Stima per capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura, è funzionale alla determinazione del valore locatizio. Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc. Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** della provincia di ....., Comune di .....

Considerata la tipologia del bene trattato le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico Val. loc. O.M.I. = **1,80 €/mq/medio**;

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
				Superficie (L/N)	Valore di locazione (€/mq x mese)	
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo		min	max
2 - 2018	Centrale	Abitazioni civili	Normale	L	1.5	2.1

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo compreso tra 4,05 €/mq x mese e 5,25€/mq x mese, pari a **4,65 €/mq/medio**

Attuando una media aritmetica dei valori sopra indicati possiamo desumere il seguente valore:

**Val. loc. = 3,22 €/mq/mese** al quale sarà applicato un coefficiente correttivo desunto dalla tabella precedentemente riportata e pari a 0.58 per la determinazione del valore locatizio ragguagliato.

$$\text{Val. loc. ragg.} = 3,22 \text{ €/mq/mese} * 0.58 = 1,85 \text{ €/mq/mese}$$

Tale valore sarà applicato alla superficie commerciale per la determinazione del reddito lordo,

$$RI = 240.45 \text{ mq} \times 1,85 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} = 5337,99 \text{ €}$$

#### Valore a base d'asta

La determinazione del valore da porre a base d'asta in funzione di quanto indicato dall'Ill.mo G.E. nel caso di immobili abusivi, non sanabili corrisponde con il valore dell'area di sedime ragguagliato in funzione dei costi di demolizione e del valore locatizio per cinque anni, secondo la seguente formula

$$\text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} = Va - Cd + (\text{val. loc.} \times 5)$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ricava

$$\text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} = 13.076,00 - 12094,00 + (5337,99 \times 5) = \text{€ } 27672,00$$

#### 1.7 Descrizione dei lotti

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, lo scrivente ritiene appropriato procedere singolarmente alla vendita dei beni pignorati secondo quanto riportato nel relativo quadro sinottico, di seguito rappresentato. L'unico abbinamento possibile e naturale è relativo al piano

terra (Sub. 3) col piano seminterrato (Sub. 7) della particella 544. Per quanto concerne invece il Sub. 6 della particella 544 (lastrico solare), si ritiene considerarlo, in quote proporzionali, come parte comune agli altri subalterni della particella 544.

<b>Quadro sinottico LOTTO 1</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta ai piani T- S1 facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a tre piani fuori terra oltre lastrico solare
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq (285.00 + 80.25) = mq 365.25
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà per $\frac{1}{2}$ . ..... nata a ..... il ....., C.F.: ..... proprietà per $\frac{1}{2}$ .
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 544, Sub. 3 - 7 - Cat. "In corso di definizione"
<b>ANNOTAZIONI</b>	Stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 21/11/2012
<b>VALORE STIMATO euro</b>	€ (50293,00 + 11445,00) = <b>€ 61738,00</b>

<b>Quadro sinottico LOTTO 2</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano 1° facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a tre piani fuori terra oltre lastrico solare
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 293,00
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà per $\frac{1}{2}$ . ..... nata a ..... il ....., C.F.: ..... proprietà per $\frac{1}{2}$ .
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 544, Sub. 4 - Cat. "In corso di definizione"
<b>ANNOTAZIONI</b>	Stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 21/11/2012
<b>VALORE STIMATO euro</b>	<b>€ 50584,00</b>

<b>Quadro sinottico LOTTO 3</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano 2° facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a tre piani fuori terra oltre lastrico solare
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 240,45
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà per $\frac{1}{2}$ . ..... nata a ..... il ....., C.F.: ..... proprietà per $\frac{1}{2}$ .
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 544, Sub. 5 - Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 8.5 vani, Rendita € 526,79
<b>ANNOTAZIONI</b>	
<b>VALORE STIMATO euro</b>	<b>€ 27672,00</b>

<b>Quadro sinottico LOTTO 4</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano T facente parte di una costruzione di maggiore consistenza
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 12.10
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà 1000/1000
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 332, Sub. 1 - Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 16 mq.
<b>ANNOTAZIONI</b>	
<b>VALORE STIMATO euro</b>	<b>€ 4140,00</b>

<b>Quadro sinottico LOTTO 5</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano T facente parte di una costruzione di maggiore consistenza
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 13.82
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà 1000/1000
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 222, Sub. 5 - Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie catastale 18 mq.
<b>ANNOTAZIONI</b>	
<b>VALORE STIMATO euro</b>	<b>€ 3390,00</b>

<b>Quadro sinottico LOTTO 6</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano T facente parte di una costruzione di maggiore consistenza
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via .....
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 23.10
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati: ..... nato a ..... il ....., C.F.: ....., proprietà 1000/1000
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di ....., foglio 26, particella 227, Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 39 mq.
<b>ANNOTAZIONI</b>	
<b>VALORE STIMATO euro</b>	<b>€ 6806,00</b>



**Quesito m)**

*"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".*

R - Le piante planimetriche redatti dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate, sono allegare alla presente (All. 4).

**Quesito n)**

*"Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA".*

R - Per la loro natura i beni pignorati oggetto della presente consulenza tecnica non sono soggetti ad IVA.

**Quesito o)**

*"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti".*

R - Per la proroga del termine concesso per il deposito è stata formulata tempestiva domanda in data 31/10/2019. Tuttavia, con lettera del 29/11/2019 a firma del giudice dell'esecuzione supplente, **dott.** ....., inviata mediante PEC, veniva rinviata la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe all'udienza del giorno 11/05/2020.

**Quesito p)**

*"Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi".*

R - Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto.

**Quesito q)**

*"Depositati, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale".*

R - L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

**Quesito r)**

*"Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q)"*

R - Lo scrivente comparirà alla predetta udienza qualora dovrà rispondere ad eventuali osservazioni formulate dalle parti.

**5. CONCLUSIONI**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 42 pagine, i relativi allegati e i verbali di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

Allegati:

1. Lettera raccomandate A/R;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Richieste documentazioni necessarie per l'espletamento del mandato di c.t.u. e documentazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di .....;
4. Piante planimetriche degli immobili pignorati;
5. Visure catastali;
6. Documentazione fotografica;
7. Ricevuta di registrazione con Protocollo + Planimetrie catastali aggiornate di tre delle unità immobiliari pignorati;
8. Spese vive sostenute.

Camini, 15/02/2020

**IL C.T.U**

*(Dr. Ing. Cesare GRAZIANO)*

