

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI COSENZA

**GIUDICE DOTT.SSA** [REDACTED]

*PROCEDURA Nr. 135/2022*

---

[REDACTED]

*CONTRO*

[REDACTED] – [REDACTED]

---

## **RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pignorati: [REDACTED] – [REDACTED]

Immobile pignorato: Abitazione sita nel Comune di Casali del Manco – località Casole Bruzio – frazione Scalzati – via Roma snc– distinta al catasto al foglio n.4 particella n.603 sub n.1

**COSENZA, Lì 09/06/2023**

**ING.** [REDACTED]



---

## ***INDICE***

Premessa	2
1. <b>Quesito n.1</b>	2
2. <b>Quesito n.2</b>	4
3. <b>Quesito n.3</b>	5
4. <b>Quesito n.4</b>	7
4.1. Individuazione e descrizione delle caratteristiche del bene pignorato	8
4.2. Individuazione delle caratteristiche della zona	11
5. <b>Quesito n.5</b>	12
6. <b>Quesito n.6</b>	12
7. <b>Quesito n.7</b>	15
8. <b>Quesito n.8</b>	17
9. <b>Quesito n.9</b>	34
10. <b>Quesito n.10</b>	35
11. <b>Quesito n.11</b>	35
12. <b>Quesito n.12</b>	36
13. <b>Quesito n.13</b>	36
14. <b>Quesito n.13 bis</b>	36
15. <b>Quesito n.14</b>	36
15.1. Criterio di stima	37
15.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva	42
15.2. Determinazione del coefficiente globale	45
15.3. Calcolo del valore di mercato	46



---

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], con studio in Roma, in [REDACTED], libero professionista, iscritto [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento che oppone il [REDACTED] ai Sig.r [REDACTED] [REDACTED], rassegna la presente relazione in merito ai quesiti che sono stati posti dall'Ill.mo Giudice in data 25/11/2022 come risulta da Verbale di giuramento rimesso in allegato (all. n.1).

### 1. QUESITO N.1

*“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale)”*

Con il quesito n.1 il Giudice ha chiesto:

a) *di verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ.*

L'Art. 567 del codice di procedura civile, denominato “Istanza di vendita” prevede che, “... il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ...”.



[REDACTED]

---

Nel caso che ci interessa il sottoscritto ha rinvenuto in atti il “*certificato sostitutivo ai sensi dell’art. 567 c.p.c. Tribunale di Cosenza*” (all. n.2) redatto dal dr. [REDACTED], notaio in Reggio (RE), che è stato incaricato dal legale del creditore precedente di redigere una relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale sulla base dell’esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (trascrizione avvenuta presso l’Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/09/2022 ai nn.ri 28324 R.G. e 23377 R.P., gravante la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di CASALI DEL MANCO – SEZIONE CASOLE BRUZIO, censita al Catasto fabbricati al foglio 4 particella 603 subalterno 1), aggiornate sino alla data del 5/10/2022.

b) *di controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato*  
Esaminata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (all. n.2) è stata riscontrata la **sussistenza** della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato.

In particolare, sulla predetta certificazione, relativamente alla porzione immobiliare oggetto di esecuzione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di CASALI DEL MANCO – SEZIONE CASOLE BRUZIO al foglio 4, particella 603, sub.1, situata in “*Via Roma n. SNC piano T, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale mq. 180, totale escluse aree scoperte mq.180, Rendita Euro 413,17*” è riportata la storia del dominio dalla quale emerge quanto segue in relazione alla porzione immobiliare in oggetto.

*“La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà ai signori*

- [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED],
- [REDACTED], nato [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED],

*per acquisto fattone nel modo seguente:*

- *con atto di donazione a ministero Notaio [REDACTED] in data 28/09/2005 Rep. n. 107799, **trascritto a Cosenza il 18/10/2005 al n. 21405 di R.P.**, il signor [REDACTED], nato [REDACTED] ha donate alia signora [REDACTED], sopra generalizzata, la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto;*
- *con atto di donazione a ministero Notaio [REDACTED] in data 28/09/2005 Rep. n. 107800, **trascritto a Cosenza il 18/10/2005 al n. 21407 di R.P.**, la signora*



[REDACTED]

---

[REDACTED], sopra generalizzata, ha donato al signor [REDACTED], sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.

Al signor [REDACTED], sopra generalizzato, la porzione immobiliare in oggetto e pervenuta in virtù di atto di divisione a ministero Notaio [REDACTED] in data 9/08/1984, Rep. n. 6453, registrato il 21/08/1984 al n. 8338 e trascritto il 6/09/1984 al n. 93399 di R.P.

Si precisa che in detto atto veniva citata come provenienza la successione legittima in morte di [REDACTED], apertasi in Casole Bruzio il 29/09/1976, denuncia di successione registrata a Cosenza il 12/04/1984 al n. 45 vol. 324 e la successione in morte di [REDACTED] apertasi in Casole Bruzio il 01/04/1981, denuncia registrata a Cosenza il 12/04/1984 al n. 44 vol. 324.”

c) in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, di controllare la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto;

Non si tratta di una successione ereditaria.

d) di controllare la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza (dell'esecutato) ed il diritto oggetto di pignoramento

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (all. n.2) e dell'atto di pignoramento (all. n.3) risulta che v'è corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento. Infatti:

- come si evince da quanto riportato alla prima pagina della certificazione notarile risulta che i [REDACTED] e [REDACTED] hanno, rispettivamente, la proprietà per 1/2 bene personale ([REDACTED]) e per 500/1000 bene personale ([REDACTED]), dunque dell'intero;
- come si evince da quanto riportato a pagina n.3 dell'Atto di Pignoramento immobiliare (all. n.3), detto pignoramento è stato eseguito a carico dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] che hanno piena ed esclusiva proprietà del bene pignorato essendo “*proprietari del 50% ciascuno e quindi dell'intero*”.

## 2. QUESITO N.2

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive



[REDACTED]

*gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte”*

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (all. n.2) è emerso che sul bene oggetto di pignoramento immobiliare identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di CASALI DEL MANCO – SEZIONE CASOLE BRUZIO al foglio 4, particella 603, sub.1, Via Roma SNC, piano T, A2, classe 1, vani 8, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **“Ipoteca volontaria**: iscritta a Cosenza in data 27/01/2006, R.G. 3280, R.P. 490, per il complessivo importo di Euro 120.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati;
- **Pignoramento immobiliare**: trascritto a Cosenza il 26/09/2022, R.G. 28324, R.P. 23377, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati.”

### 3. QUESITO N.3

*“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato”*

Come si evince da quanto riportato negli allegati al presente elaborato peritale, il sottoscritto ha acquisito tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate, la visura storica per immobile (all. n.4), la visura storica per soggetto (all.ti nn.5 e 6) e la planimetria (all. n.7) afferenti al bene oggetto di pignoramento immobiliare.

La mappa censuaria (all. n.8), invece, era già disponibile tra i documenti depositati dalle parti.

Così come richiesto del quesito il sottoscritto ha proceduto anche ad acquisire le ispezioni ipotecarie sia per immobile che per soggetto, per la precisione:

- Ispezioni ipotecarie per soggetto: [REDACTED]
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 8377 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.28324 – Registro Particolare n.233377 – Atto Giudiziario del 16/09/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (all. n.9);





- 
- ✓ Ispezione telematica n.T1 8377 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.3280 – Registro Particolare n.490 – Atto Notarile Pubblico del 25/01/2006 – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario (all. n.10);
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 8377 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.40642 – Registro Particolare n.21407 – Atto notarile pubblico del 28/09/2005 – Atto tra vivi – Donazione Accettata (all. n.11);
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.896 – Registro Particolare n.745 – Atto Amministrativo – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione (all. n.12);
  - Ispezioni ipotecarie per soggetto: 
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.40640 – Registro Particolare n.21405 - Atto Notarile Pubblico del 28/09/2005 – Atto tra vivi – Donazione accettata (all. n.13);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.40642 – Registro Particolare n.21407 - Atto Notarie Pubblico del 28/09/2005 – Atto tra vivi – Donazione accettata (all. n.14);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.3280 – Registro Particolare n.490 - Atto Notarile pubblico del 25/01/2006 – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario (all. n.15);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.19114 – Registro Particolare n.3528 - Atto Notarile pubblico del 07/07/2011 – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario (all. n.16);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.24712 – Registro Particolare n.4152 - Atto Notarile pubblico del 07/07/2011 – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario (all. n.17);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.26650 – Registro Particolare n.19113 - Atto Notarile pubblico del 07/07/2011 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità (all. n.18);
    - ✓ Ispezione telematica n.T1 7426 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.28324 – Registro Particolare n.23377 - Atto giudiziario del 16/09/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (all. n.19);
  - Ispezioni ipotecarie per immobile: Foglio 4 Particella 603 Subalterno 1 - Casali del Manco – sezione Casole Bruzio
- 



- 
- [REDACTED]
- ✓ Ispezione telematica n.T1 54641 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.40640 – Registro particolare n.21405 - Atto Notarile Pubblico del 28/09/2005 – Atto tra vivi – Donazione accettata (all. n.20);
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 54641 del 31/05/2023 – Nota di Trascrizione Registro Generale n.40642 – Registro particolare n.21407 - Atto Notarile Pubblico del 28/09/2005 – Atto tra vivi – Donazione accettata (all. n.21);
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 54641 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.3280 – Registro particolare n.490 - Atto Notarile Pubblico del 25/01/2006 – Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario (all. n.22);
  - ✓ Ispezione telematica n.T1 54641 del 31/05/2023 – Nota di Iscrizione Registro Generale n.28324 – Registro particolare n.23377 - Atto Giudiziario del 16/09/2022 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili (all. n.23).

Il quesito chiede di segnalare eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Dal controllo effettuato non sono emerse discrasie con riguardo al bene oggetto di pignoramento immobiliare.

#### 4. QUESITO N.4

*“Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”*

In data 30/01/2023 (all. n.24), previo adeguato avviso inoltrato dal custode nominato dal Tribunale [REDACTED], il sottoscritto si è recato presso la porzione immobiliare oggetto di pignoramento per svolgere il programmato sopralluogo.

Tale sopralluogo, però, non si è potuto svolgere a causa dell'assenza dei debitori.

Il sopralluogo è stato, dunque, rimandato al successivo 27/02/2023.

Ebbene, come risulta dal verbale redatto in tale data (all.ti nn.25, 26 e 27) il sottoscritto ha svolto il sopralluogo presso il bene pignorato durante il quale ha acquisito la documentazione fotografica

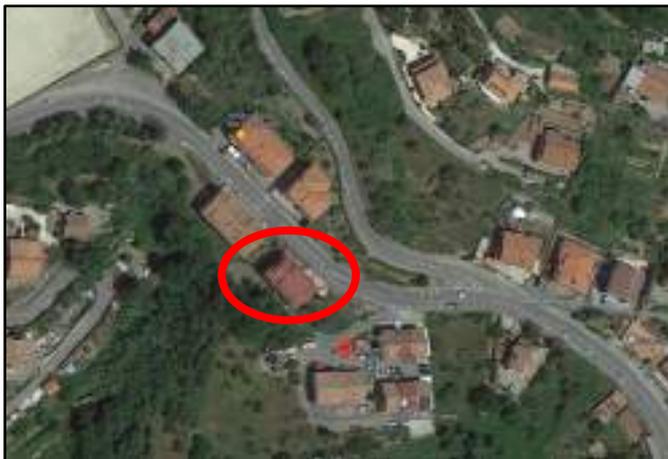




interna ed esterna della porzione immobiliare pignorata nonché dell'intero fabbricato all'interno del quale la stessa si colloca, ha effettuato il rilievo metrico del bene pignorato ed ha preso cognizione del contesto. La documentazione fotografica acquisita è riportata nell'allegato n.28 alla presente relazione.

#### **4.1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL BENE PIGNORATO**

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Casali del Manco – Sezione Casole Bruzio (CS) in Via Roma SNC.



*Fig. n. 1 – Vista area estratta da Google Maps con l'individuazione del fabbricato*

Detta porzione immobiliare è ubicata al piano 1° del fabbricato di cui alle immagini n.2 e n.3 ed a questa vi si accede per il tramite di una scala interna il cui accesso è ubicato sul prospetto Sud – Est del citato fabbricato (Fig. n.4 e n.5).



*Fig. n.2 – Vista del fabbricato in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di pignoramento dalla Via Roma (prospetto Nord – Est)*





Fig. n. 3 – Vista del fabbricato in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di pignoramento dalla parte opposta rispetto alla Via Roma (Prospetto Sud – Ovest)



Fig. n. 4 – Accesso alla scala interna (Prospetto Sud – Est)



Fig. n. 5 – Accesso alla porzione immobiliare pignorata

Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in calcestruzzo armato; l'esterno di tale fabbricato si presenta "al rustico" in quanto mancano sia l'intonacatura che la tinteggiatura.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento confina per un lato con ingresso e vano scala (fig.5), per un lato con l'intercapedine (fig.6) e per gli altri due lati ha affaccio libero (fig.7 e 8).



Fig. n. 6





Fig. n. 7



Fig. n. 8

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (all. n.29), l'immobile è costituito dagli ambienti di seguito riportati:

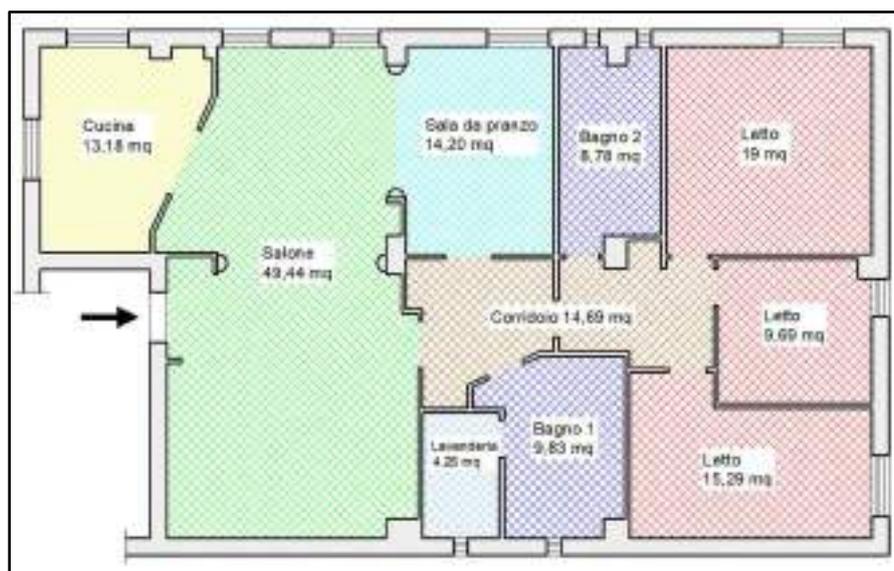


Fig. n. 9 – Restituzione rilievo metrico

L'altezza utile all'interno di tali ambienti è risultata pari a 2,90 m (cfr. all. n.26).



## **4.2. INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Come si è già avuto modo di precisare il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Casali del Manco – Sezione Casole Bruzio (CS), precisamente in Via Roma snc.

Alla data del 31/03/2022, il Comune di Casali del Manco contava circa 9.500 abitanti ([https://it.wikipedia.org/wiki/Casali\\_del\\_Manco](https://it.wikipedia.org/wiki/Casali_del_Manco)).

Tale comune è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e parcheggi, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete dei gas, ecc.) ed anche di quelle di urbanizzazione secondaria. Sono infatti presenti scuole materne, elementari e medie, chiese ed impianti sportivi.

Nel territorio comunale sono presenti tutti i servizi di prima necessità (negozi alimentari, farmacie, negozi al dettaglio).

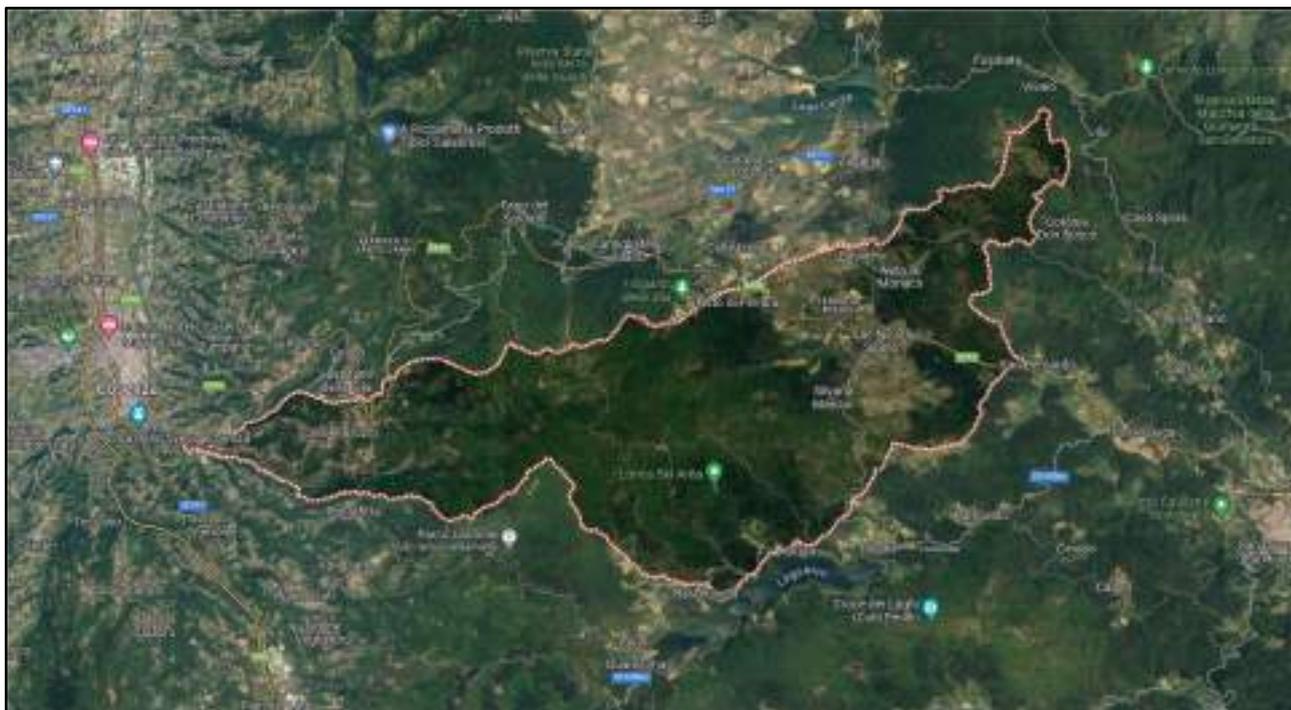


Fig. n. 10 – Estratto Google Maps Comune Casali del Manco

I comuni confinanti sono: Aprigliano, Celico, Cosenza, Longobucco, Pietrafitta, Rovito, San Giovanni in Fiore, Spezzano della Sila.

Per quel che riguarda le vie di comunicazione con l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) si precisa quanto segue:

- il Comune di Casali del Manco si collega ai n.2 più grandi centri abitati della zona, cioè il Comune di Rende ed al Comune di Cosenza per il tramite di diverse arterie stradali, tra cui la più importante è la S.da 107 Silana Crotonese/E846;



- 
- l'ingresso autostradale più vicino, che consente di prendere l'autostrada A2 Salerno/Reggio Calabria in entrambe le direzioni, è quello di Cosenza, che dista circa 14 km;
  - la stazione ferroviaria più vicina è quella di Cosenza e dista circa 14,7 km;
  - l'aeroporto più vicino è, invece, quello di Lamezia Terme che dista circa 72 km;
  - per quel che riguarda i porti si precisa che dal Comune Casali del Manco ci si deve spostare sulla costa tirrenica per incontrare diversi porticcioli turistici (Amantea, San Lucido, ecc), mentre il porto sia commerciale che turistico più grande è quello di Corigliano Calabro che dista circa 97 km.

## 5. QUESITO N.5

*“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

Dall'esame della documentazione agli atti, si segnala che v'è sostanziale corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nella relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale (all. n.2) e quella contenuta nel pignoramento (all. n.3).

L'unica difformità riguarda l'indicazione del piano dell'unità immobiliare, infatti, il piano è il primo seminterrato rispetto alla Via Roma mentre sull'atto di pignoramento immobiliare (in aderenza a quanto riportato nella visura catastale) è indicato il piano terra.

Alla luce di ciò, con riguardo a quanto richiesto dal quesito, si ricade nel caso b) cioè i dati indicati in pignoramento sono, solo in minima parte, erronei ma consentono comunque l'individuazione del bene.

## 6. QUESITO N.6

*“Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento”*

Nell'ambito della risposta al precedente quesito n.3 il sottoscritto ha già precisato:





- di aver acquisito tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate, la visura storica per immobile (all. n.4), la visura storica per soggetto (all.ti nn.5 e 6) e la planimetria (all. n.7) afferenti al bene oggetto di pignoramento immobiliare
- di aver acquisito sempre tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate la mappa censuaria (all. n.8)

Così come risulta da quanto riportato nella visura storica per immobile (cfr. all. n.4) l’ultima modifica subita dai dati presenti all’ufficio del catasto è la seguente “*VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/05/2017 in atti dal 26/01/2021 LEGGE REGIONALE N.11 DEL 5 MAGGIO 2017 proveniente dal comune di Casole Bruzio B983; trasferito al comune di Casali Del Manco sezione Casole Bruzio M385A. (n.5/2021)*”.

Inoltre, nella relativa documentazione catastale, è indicato che la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra del fabbricato all’interno del quale la stessa ricade; tuttavia, tale indicazione è errata in quanto, in esito al sopralluogo svolto in data 27/02/2023, il sottoscritto ha potuto verificare che tale porzione immobiliare è ubicata al primo piano seminterrato rispetto a via Roma.



Come detto, è stata acquisita anche la planimetria catastale (all. n.7).

A tal proposito occorre precisare che, rispetto a quanto indicato nella planimetria, il sottoscritto, in esito al rilievo effettuato durante il sopralluogo del 27/02/2023, non ha rilevato differenze nella distribuzione degli spazi interni; allo stato attuale, su alcune pareti/pilastrini sono stati posizionati degli elementi in polistirolo rappresentanti “finte colonne” (cerchiati in rosso nell’immagine sottostante) che, essendo in polistirolo, sono immediatamente rimuovibili.





Fig. n. 11 – Rilievo



Fig. n. 12 – Stralcio planimetria catastale



Finte colonne  
in polistirolo

Fig. n. 13 – Foto sopralluogo

In definitiva, è necessario sanare la sola difformità relativa alla errata indicazione del piano al quale si colloca la porzione immobiliare oggetto di pignoramento.

Per sanare la suindicata difformità si deve procedere alla presentazione all’Agenzia delle Entrate di uno specifico atto denominato DOCFA (acronimo di Documento Catasto Fabbricati). Tale documento dev’essere predisposto da un tecnico abilitato (ad es. ingegnere, architetto, geometra, ecc.). Nel caso specifico, data la natura della difformità rilevata, il costo si stima pari ad € 800,00 (sopralluogo e riverifica metrica dell’immobile, restituzione grafica della planimetria, predisposizione e presentazione dell’atto di aggiornamento DOCFA) oltre le spese vive.

Il suindicato importo verrà detratto dal valore che il sottoscritto attribuirà al bene oggetto della presente relazione. Ciò in virtù del fatto che, all’atto della vendita del bene oggetto di pignoramento, l’acquirente lo acquisterà nello stato di fatto in cui si trova attualmente e lo stesso sarà, dunque, costretto a sostenere tutte le spese necessarie a sanare la predetta difformità.

---

## 7. QUESITO N.7

*“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

Con nota del 31/01/2023 il sottoscritto ha inviato al Comune di Casali del Manco apposita richiesta di accesso agli atti in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Cosenza (all. n.30) richiedendo, tra le altre cose, anche la documentazione dalla quale si potesse rinvenire quale fosse l'*“utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale del seguente immobile del Comune di Casali del Manco sezione Casole Bruzio, distinto al N.C.E.U. al Fgl.4 p.lla 603 sub 1 Via Roma snc Piano T”*.

Successivamente, in data 24/03/2023 (all. n.31) il sottoscritto si è recato presso il Comune di Casali del Manco e dopo aver compilato il modulo consegnatogli dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, dopo aver consegnato n.1 marca da bollo da € 16,00 e la quietanza del pagamento della somma di € 50,00 per diritti di segreteria (all. n.31), ha ricevuto in consegna il Certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 603, foglio 4 (all. n.31).

Da tale certificato risulta che il terreno sito in agro di Casali del Manco (CS), distinto in Catasto Terreni come *“Sez. A Foglio 4 Particella 603”* ha una *“superficie censuaria complessiva di 1.050 mq”* così suddivisa:

*“161 mq - E (Zona ad uso agricolo)*

*di cui:*

*83mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*79 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*750 mq - B2 (Zona di completamento)*

*di cui:*

*42 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*708 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*83 mq - B2.8a (Zona di completamento e edilizia economica e popolare)*

*di cui:*

*83 mq - Aree di Attenzione - Variante di aggiornamento del PGRA  
- Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale*

*55 mq - Viabilità (Viabilità esistente)*

*di cui:*

*55 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale”*.

Dal certificato, inoltre, emerge che *“relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.”*





Sempre in data 24/03/2023, il sottoscritto ha acquisito la documentazione relativa ai titoli edilizi riguardanti la porzione immobiliare oggetto di pignoramento come di seguito elencata:

• **Concessione edilizia n.19 del 20/05/1985 e relativi documenti allegati:**

- ✓ all. n.32 - 840809 - atto notarile di divisione della proprietà.pdf
- ✓ all. n.33 - 840906 - Relazione geologico - tecnica (2).pdf
- ✓ all. n.34 - 840906 - Relazione geologico - tecnica.pdf
- ✓ all. n.35 - 840908 - richiesta di concessione edilizia.pdf
- ✓ all. n.36 - 840916 - Autorizzazione all'inizio dei lavori dell'ufficio del Genio Civile.pdf
- ✓ all. n.37 - 850307 - prospetto di calcolo del costo di costruzione.pdf
- ✓ all. n.38 - 850320 - calcolo muro di sostegno a gravità.pdf
- ✓ all. n.39 - 850320 - disegno del telaio del fabbricato.pdf
- ✓ all. n.40 - 850320 - Relazione sulle fondazioni.pdf
- ✓ all. n.41 - 850320 - Relazione tecnica illustrativa.pdf
- ✓ all. n.42 - 850328 - Atto di sottomissione.pdf
- ✓ all. n.43 - 850516 - piante.pdf
- ✓ all. n.44 - 850516 - prospetti e sezioni (2).pdf
- ✓ all. n.45 - 850516 - prospetti e sezioni.pdf
- ✓ all. n.46 - 850520 - Concessione edilizia n.19.pdf
- ✓ all. n.47 - 880509 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.48 - 880624 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.49 - 900515 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.50 - 900521 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.51 - 910516 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.52 - 910521 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.53 - 920514 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.54 - 920520 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf
- ✓ all. n.55 - 950307 - conteggio superfici ai fini del calcolo del costo di costruzione.pdf
- ✓ all. n.56 - 950308 - pagamento contributo commisurato al costo di costruzione.pdf
- ✓ all. n.57 - Elaborato tecnico inerente alla fossa biologica e sue caratteristiche tecniche.pdf

• **Permesso di costruire in variante ed in sanatoria n.1 del 12/06/2008 e relativi documenti allegati:**

- ✓ all. n.58 - 050928 - Atto di donazione.pdf
- ✓ all. n.59 - 080604 - denuncia dei lavori e deposito del progetto.pdf
- ✓ all. n.60 - 080612 - concessione permesso di costruire in variante e sanatoria n.1.pdf
- ✓ all. n.61 - 080612 - pagina n.1 permesso di costruire in variante e sanatoria n.1.pdf
- ✓ all. n.62 - file 10\_20230301093759.pdf
- ✓ all. n.63 - Relazione Geologico - tecnica.pdf
- ✓ all. n.64 - Tav.1 relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali.pdf
- ✓ all. n.65 - Tav.2 Planimetria e profili altimetrici.pdf
- ✓ all. n.66 - Tav.3 Piante - Prospetti - Sezioni.pdf
- ✓ all. n.67 - Tav.4 documentazione fotografica.pdf

• **Dichiarazione di inizio Attività e relativi documenti allegati prot.22/08:**

- ✓ all. n.68 - 080718 - Relazione tecnica di asseveramento.pdf
- ✓ all. n.69 - 080722 - DIA.pdf
- ✓ all. n.70 - 080722 - Frontespizio DIA e ricevuta pagamento.pdf



- 
- ✓ all. n.71 - Tav.1 - Relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali.pdf  
✓ all. n.72 - Tav.2 - Planimetrie.pdf  
✓ all. n.73 - Tav.3 - Piante, Prospetti e Sezioni.pdf  
✓ all. n.74 - Tav.4 - Documentazione fotografica.pdf

## 8. QUESITO N.8

Il presente quesito n.8 è un insieme di n.5 singoli quesiti che possono essere così suddivisi:

1. *“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*
2. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*
3. *In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della 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;*
4. *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;*
5. *in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”*

Con specifico riguardo alle autorizzazioni o concessioni amministrative afferenti all'immobile oggetto di pignoramento, si è già precisato che, in data 24/03/2023, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Casali del Manco e, come precisato con la risposta al quesito precedente, ha acquisito copia della documentazione relativa ai titoli edilizi che hanno riguardato il bene pignorato in uno con il certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre, in data 22/03/2023 è stata avanzata richiesta di accesso agli uffici presso gli uffici della Regione Calabria – Dipartimento n.6 – Infrastrutture e lavori pubblici – settore n.1 – Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico – area settentrionale – Cosenza (all.ti nn.75, 76 e 77).

In data 28/03/2023, il Responsabile del Procedimento della Regione Calabria – Dipartimento n.6 – Infrastrutture e lavori pubblici – settore n.1 – Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto





tecnico – area settentrionale – Cosenza, con nota prot.144540 (all. n.78) ha comunicato l’elenco della documentazione disponibile ed ha fornito le indicazioni per il suo ritiro.

In data 30/03/2023 è stata ritirata la documentazione di seguito elencata:

- ✓ All. n.79 - Nota di deposito del progetto
- ✓ All. n.80 - Nota prot.10240 del 4-6-08
- ✓ All. n.81 - Relazione geologico – geotecnica
- ✓ All. n.82 - Tav.1 - Relazione tecnica
- ✓ All. n.83 - Tav.2 - Planimetria e profili altimetrici
- ✓ All. n.84 - Tav.3 - Piante - prospetti – sezioni
- ✓ All. n.85 - Tav.4 - Documentazione fotografica
- ✓ All. n.86 - Tav.5 - Attest. di non necessari adeguamenti sismici
- ✓ All. n.87 - Tav.7 - Relazione geologica e sulle fondazioni

Posto quanto sopra, dunque, di seguito si procede con la risposta alle diverse richieste formulate dal Giudice con il presente quesito n.8.

**Quanto al punto n.1, cioè “Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità”**

Come indicato in risposta al quesito precedente, in esito all’accesso agli atti del Comune di Casali del Manco in data 24/03/2023, il sottoscritto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi riguardanti il bene pignorato:

- Concessione edilizia n.19 del 20/05/1985 e relativi documenti allegati (all.ti dal n.32 al n.57);
- Permesso di costruire in variante ed in sanatoria n.1 del 12/06/2008 e relativi documenti allegati (all.ti dal n.58 al n.67);
- Dichiarazione di Inizio Attività e relativi documenti allegati prot.22/08 (all.ti dal n.68 al n.74).

La Concessione edilizia n.19 del 20/05/1985 ed il Permesso di costruire in variante ed in sanatoria n.1 del 12/06/2008 hanno avuto ad oggetto l’intero fabbricato all’interno del quale ricade anche il bene pignorato.

La Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 2008, invece, è stata presentata con specifico riguardo al solo bene pignorato, essendo la stessa relativa all’immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casole Bruzio, foglio 4, particella 603, subalterno 1.

Dall’esame della suindicata documentazione, risulta quanto segue.

Dalla Relazione tecnica illustrativa allegata all’originaria Concessione Edilizia n.19 del 20/05/1985, risulta che l’intervento edilizio nel suo complesso riguardava la realizzazione di *“una casa di civile abitazione costituita da n° 3 piani e da ubicarsi nel comune di Casole Bruzio. Il fabbricato in questione è adibito a piano terra da un seminterrato che verrà utilizzato come cantina e magazzini*





*in genere. I due piani successivi saranno destinati ad abitazione e gli appartamenti che lo costituiscono sono due”.*

Il progetto allegato alla suindicata Concessione Edilizia n.19 del 20/05/1985 è stato depositato all’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria, infatti, tra la documentazione acquisita dall’accesso agli atti del Comune di Casali del Manco in data 24/03/2023, sono state rinvenute l’autorizzazione all’inizio dei lavori prot.4612 del 20/05/1985 (all. n.36) e il documento contenente il disegno del telaio del fabbricato (all. n.39); sul punto, con riguardo al progetto presentato nel 1985, si ritiene opportuno precisare che mentre il disegno del telaio è di un fabbricato di n.5 piani (fig.14) i disegni architettonici raffigurano un fabbricato di soli n.3 piani (fig.15) – cfr. all.ti n.39 e 44).

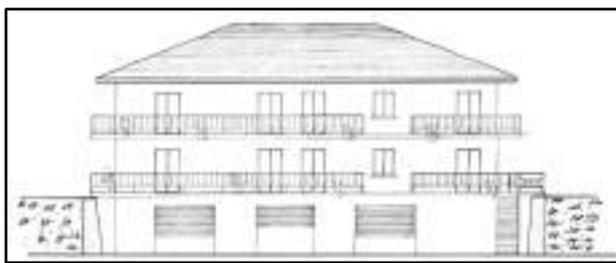
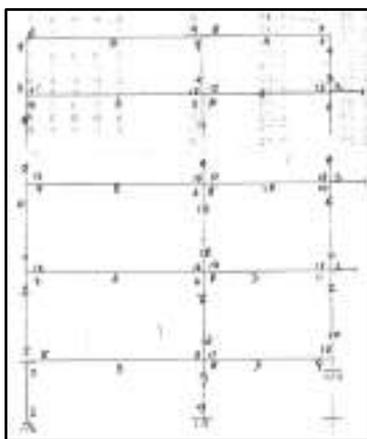


Fig.14 – All. n.39 – disegno del telaio del fabbricato Fig.15 - All. n.44 – prospetti e sezioni - Concessione del 1985

Il suindicato disegno del telaio (fig.13), allegato al progetto presentato n.1985, sembrerebbe rappresentare quanto poi effettivamente eseguito e quanto illustrato nei disegni architettonici di cui al progetto allegato al permesso di costruire in variante e sanatoria presentato 23 anni più tardi, precisamente nel 2008 (fig.16).

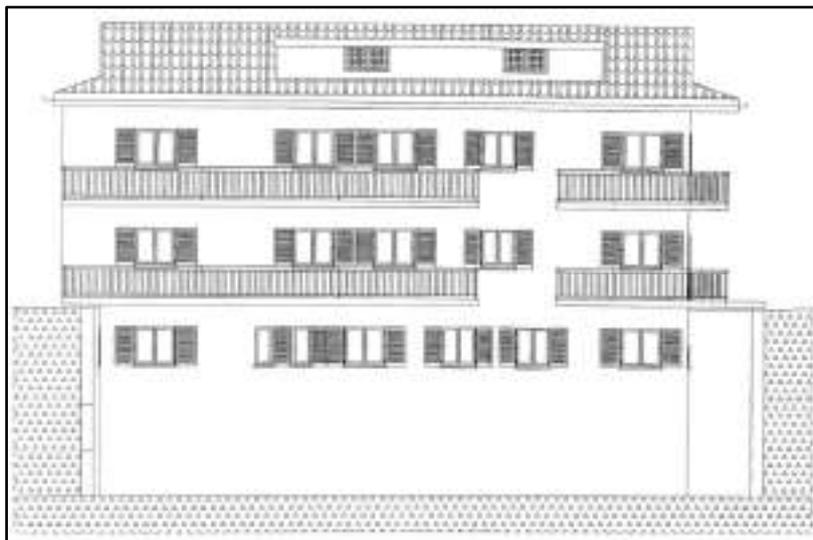


Fig.16 – All. n.66 – piante, prospetti e sezioni - Permesso di costruire in variante e sanatoria del 2008





Come si può facilmente evincere dal confronto delle precedenti immagini, il fabbricato è stato realizzato in difformità alla suindicata Concessione Edilizia n.19 del 20/05/1985; infatti, con successivo Permesso di costruire in variante ed in sanatoria n.1 del 12/06/2008, si è provveduto a regolarizzare *“delle modifiche strutturali sia in copertura, che in fondazione, al fine di poter migliorare la distribuzione interna degli spazi e per poter arrivare ad un piano fondale il cui terreno ha caratteristiche geotecniche migliori. Tale variazione è avvenuta mantenendo inalterata la forma e l’ingombro del fabbricato in pianta ed utilizzando i medesimi materiali del progetto originale.”*

Infine, con D.I.A. in data 22/07/2008, venivano denunciati i lavori inerenti:

- al cambio di destinazione d’uso dell’immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casole Bruzio, foglio 4, particella 603, subalterno 1 (bene pignorato oggetto della presente relazione) per passare da magazzino ad abitazione
- ai cosiddetti “miglioramenti tecnologici” (per un maggior dettaglio degli interventi realizzati si rinvia alla relazione illustrativa riportata negli allegati nn.69 e 71).

Dunque, posto quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare che, tra la documentazione acquisita presso gli uffici comunali e regionali, **non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità** né per il fabbricato per il quale è stato presentato il permesso di costruire in sanatoria in data 12/06/2008 né per la porzione immobiliare oggetto di pignoramento per la quale è stata presentata D.I.A. in data 22/07/2008.

Inoltre, in allegato ai suindicati titoli edilizi, non è stato rinvenuto nemmeno il **certificato di collaudo statico** delle opere realizzate, documento questo che:

- come indicato dall’art.7 della Legge 5/11/1971 n.1086 *“Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato”*, norma già vigente all’epoca della costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è obbligatorio produrre per edifici in calcestruzzo armato;
- come indicato all’art.24 comma 5 lettera b) del DPR 380/2001, è obbligatorio ai fini del rilascio dell’agibilità dell’immobile.
- era obbligatorio consegnare al termine della costruzione, così come indicato nella Concessione edilizia n.19 (all.n.46):

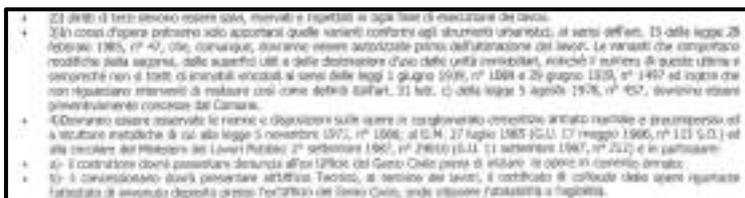
3) A’ sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l’abitabilità o l’agibilità;

- era previsto anche nel successivo Permesso di costruire in variante e sanatoria del 2008 (all.n.60):





Si segnala, inoltre, l'assenza della seguente documentazione:

- il certificato di ultimazione dei lavori;
- la relazione a struttura ultimata di cui all'art.6 della L. 5/11/1971 n.1086;
- la richiesta per il rilascio dell'agibilità;
- della “certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità delle opere eseguite”; tale certificazione dev'essere allegata alla domanda (art.35 della L. n.47 del 28/02/85); non è necessaria “se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco” ... “quando l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata” (è già stato precisato che non è stato rinvenuto il certificato di collaudo).

Inoltre, per completezza di trattazione, si segnalano le seguenti ulteriori difformità emerse dall'esame della documentazione che il sottoscritto ha acquisito.

In particolare, tralasciando le difformità rilevate rispetto al progetto di cui alla Concessione edilizia originaria n.19 del 20/05/1985 le quali avrebbero dovuto essere integralmente superate dalla sanatoria successiva, in relazione al progetto allegato al Permesso di costruire in sanatoria del 12/06/2008, il sottoscritto ha rilevato che, allo stato attuale:

- sul prospetto ovest del piano che avrebbe dovuto contenere il cosiddetto “cassone di fondazione” sono state realizzate delle aperture non previste (solo sul progetto originario allegato alla Concessione edilizia originaria n.19 del 20/05/1985 era previsto che il piano in esame fosse adibito a garage, cantina-magazzino-legnaia); l'impiego di quel piano come garage, configura l'impiego di un volume non assentito:

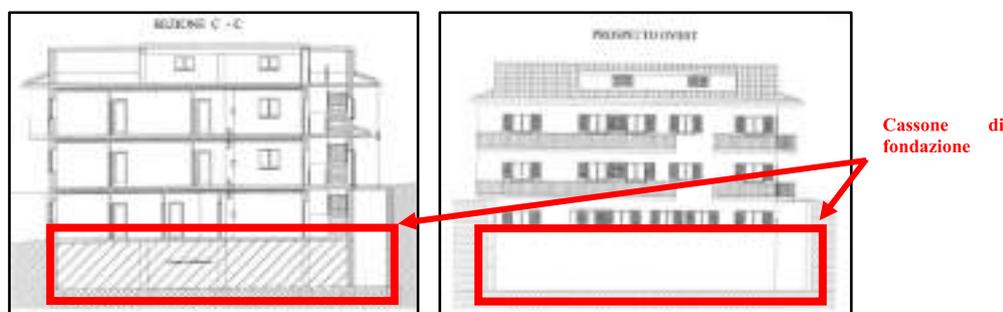


Fig. n.17 – Stralcio progetto allegato al PdC in sanatoria

Cassone di fondazione previsto nella Concessione in Variante e sanatoria



Fig. n.18 – Stralcio progetto allegato al PdC in sanatoria

Aperture non previste



- il muro di sostegno che da progetto avrebbe dovuto proseguire anche sul lato nord della costruzione, è stato interrotto sul lato est.

Prosecuzione del muro di sostegno sul prospetto nord

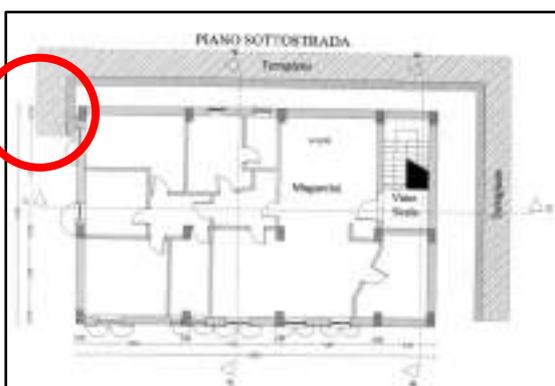


Fig. n.20 – Stralcio progetto allegato al PdC in sanatoria



Fig. n.21 – Stato attuale muro

- le facciate esterne dell'intero fabbricato e, dunque, anche quelle dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, contrariamente a quanto previsto dal progetto, sono prive di intonaco e di tinteggiature e risultano quindi al rustico; ciò era già stato segnalato negli elaborati grafici costituenti il progetto allegato al Permesso di costruire in sanatoria del 12/06/2008; nei medesimi elaborati, al capitolo 1.4 della “relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali”, era però anche indicato che “l'intonaco esterno sarà del tipo tradizionale a più strati di malta cementizia, previa arricciatura punti e guide, con passata al frattazzo per lo strato più esterno; sullo stesso intonaco saranno applicate due mani di tinteggiatura”.
- gli spazi esterni risultano, anch'essi, al rustico e dunque difformi da quanto descritto al paragrafo n.5 della “relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali”;

Inoltre, in relazione al progetto allegato alla D.I.A. del 22/07/2008, che, come detto, è specificamente riferito alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto, in esito al sopralluogo svolto lo scorso febbraio 2023, ha rilevato che, ad oggi:

- è stato modificato il prospetto ovest attraverso la realizzazione di due porte – finestre (le quali, ancorché dotate di infisso che nella parte bassa non può essere aperto, affacciano sul vuoto); la

presenza di tale difformità si evince anche dalla documentazione fotografica consegnata con il progetto allegato al Permesso di costruire in sanatoria del 12/06/2008:



Fig. n.19 – Stralcio progetto allegato al PdC in sanatoria



Fig. n.20 – Porte – finestre non previste

- è stata parzialmente modificata la distribuzione degli spazi interni, attraverso la realizzazione/eliminazione di tramezzi divisori interni non indicati in progetto e nella maggior parte dei casi impiegati per la realizzazione di armadi a muro (cfr. allegato fotografico n.28).

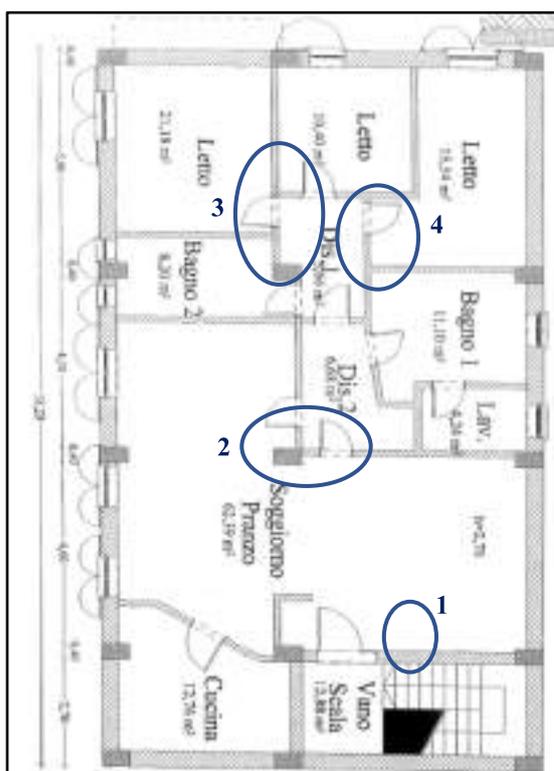


Fig. n.21 – Stralcio progetto allegato alla D.I.A.

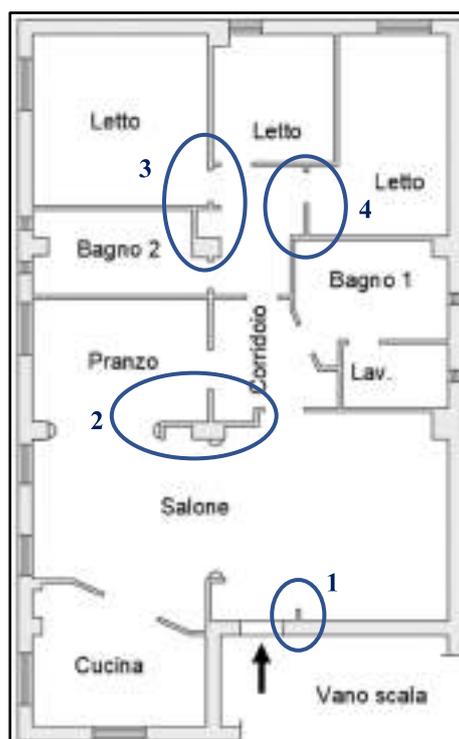


Fig. n.22 – Rilievo

In particolare, come risulta dalle immagini sopra riportate, allo stato attuale:

- è stato realizzato un tramezzo nella zona salone (1);
- è stato realizzato un vano in adiacenza alla zona pranzo ed arretrato l'ingresso al corridoio (2);
- è stato modificato l'ingresso a due delle tre camere da letto e realizzato un vano in adiacenza al “Bagno 2” (3 e 4).



In conclusione, alla luce di tutte le suindicate difformità ed in particolar modo l'impiego del piano cassonato come garage, l'assenza del collaudo statico delle opere realizzate e l'assenza dell'agibilità, porta a concludere che le opere di cui alla Concessione edilizia n.19 del 20/05/1985, al successivo Permesso di costruire in sanatoria del 12/06/2008 e quelle di cui alla successiva D.I.A. del 22/07/2008, dunque anche il bene ad oggi pignorato ed oggetto della presente perizia, non sono conformi ai titoli edilizi presentati.

**Quanto al punto n.2, cioè “In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47”**

La risposta alla prima parte di questo secondo punto è già stata fornita al paragrafo precedente, nell'ambito del quale sono state dettagliatamente descritte le difformità riscontrate ed è stato concluso che la costruzione è stata realizzata in difformità rispetto a quanto previsto dalla norma (tra le altre cose si ribadisce che l'intero fabbricato è sprovvisto di certificato di collaudo statico delle strutture e del certificato di agibilità).

La seconda parte del punto n.2 del quesito chiede di “dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47”.

L'art.46 quinto comma del D.P.R. 6/6/01 n.380 recita:

***“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 ... 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.***

L'art.40 sesto comma della L. 28/2/85 n.47 recita:

***“Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza ... 6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni***





dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Secondo il combinato disposto dai precedenti articoli, ferma rimanendo la condizione che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità imposte dalla legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **occorre prima verificare se può essere avanzata domanda di sanatoria.**

Il richiamato articolo n.40 della Legge n.47/85 prescrive che **può essere avanzata domanda di sanatoria** (il cosiddetto condono) entro 120 giorni dall'atto di trasferimento purché **le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.**

Nel caso specifico le ragioni del credito sono rappresentate dall'atto con il quale la Banca ha concesso il mutuo fondiario, datato 25/01/2006 (atto di pignoramento immobiliare – all. n.3). Dunque, poiché le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n.47 dell'85 e sono anche posteriori anche all'ultima legge sul condono edilizio (risalente all'anno 2003), **allora:**

- **per l'immobile non può essere avanzata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985,**
- **e dunque non può essere presentata domanda di sanatoria (o condono edilizio) neanche nei 120 giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento.**

**Quanto al punto n.3, cioè “In particolare in caso di opere abusive, il controllo della 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”.**

L'art.36 del D.P.R. 6/6/01 n.380 recita:

***“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità:***

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.  
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura*





pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

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

Il comma 1 dell'art.36 prescrive che “in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, ...” condizione necessaria per poter domandare e dunque ottenere il permesso di costruire in sanatoria è che **l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

La tipologia di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa viene descritta dai commi n.1 e n.2 dell'art.31<sup>1</sup> e dal comma n.1 dell'art.32<sup>2</sup> del D.P.R.380/2001.

Nel caso specifico, sulla scorta della documentazione consegnata al sottoscritto, è risultato che il fabbricato all'interno del quale ricade il bene pignorato, presenta difformità sia a livello urbanistico (impiego del piano cassonato come garage, modifica dei prospetti e della sagoma del muro di sostegno) sia a livello edilizio (mancano, tra gli altri, il Certificato di collaudo statico e, di conseguenza, il certificato di agibilità – espressamente richiesti dalle norme ma anche dalla Concessione edilizia del 1985 e dal Permesso di costruire in variante e sanatoria del 2008); tali carenze si ripercuotono, inevitabilmente, anche sul bene pignorato che, peraltro, è pure difforme

<sup>1</sup> Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

2 Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
  - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
  - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.





rispetto al progetto di cui alla D.I.A. del luglio 2008 per una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e per una modifica del prospetto Ovest.

Preso atto della difformità il testo della legge precisa che la condizione necessaria per ottenere il permesso di costruire in sanatoria è che l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

La doppia conformità (cioè intervento conforme alla normativa vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda) riguarda il rispetto di molteplici normative, precisamente le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica e sulla tutela dal rischio idrogeologico, nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel caso specifico, **sulla scorta della documentazione consegnata e dell'esame condotto, si ritiene che, allo stato, non ricorrano i presupposti per poter domandare il permesso di costruire in sanatoria.**

**Ciò, in quanto, la costruzione, è priva del certificato di agibilità, non ha il collaudo delle strutture, è stato variato un prospetto e, con riferimento al fabbricato, risulta che il piano cassonato è impiegato come garage/deposito.**

Tuttavia, quanto appena precisato non significa che, in assoluto, non possa essere presentata una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ma vuol dire che i proprietari del fabbricato e/o il proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, prima di poter avanzare la domanda, dovranno / dovrà mettere in atto una serie di adempimenti, tra i quali:

- occorre affidare un incarico a tecnici specializzati per verificare la struttura del fabbricato (della quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare) in tutti i suoi aspetti costruttivi (sismici, acustici, energetici, ecc.) ed accertare il possesso o meno della doppia conformità alla normativa vigente sia all'atto dell'edificazione, sia a quella vigente all'atto della domanda. Si stima che la parcella del tecnico all'uopo incaricato (o dei tecnici), sia minimo pari ad € 10.000,00;

Tale costo non comprende le spese per l'esecuzione di tutte le indagini che i tecnici riterranno necessarie per lo svolgimento degli accertamenti richiesti; si tratta, ad esempio, delle spese necessarie per effettuare le indagini anche strumentali - prove pacometriche, sclerometriche,



[REDACTED]

---

termografie, ecc.- i saggi - carotaggi, ecc. - e le verifiche in campo - scavi, demolizioni, smontaggi, ecc.; per l'esecuzione delle suddette indagini e prove, posto che si ritiene necessario raggiungere un livello di conoscenza della struttura LC3 e cioè un livello di conoscenza esteso, si stima che il costo possa essere pari ad almeno € 10.000,00 (si stimano 4 provini su calcestruzzi e 4 provini su acciai per piano, per n.5 piani ad un costo cadauno di € 250,00).

Qualora le suindicate verifiche dovessero avere esito negativo si dovrà procedere ad individuare gli interventi atti a conseguire la richiesta doppia conformità urbanistica ed edilizia ed a predisporre la relativa progettazione da allegare al permesso di costruire in sanatoria; ad esempio:

- con riguardo agli aspetti afferenti alla sfera antisismica: nel caso in cui il fabbricato rispetti la richiesta doppia conformità il costo da sostenere per ottenere il certificato di collaudo o di idoneità statica si stima minimo in € 5.000,00 per l'intero fabbricato; in caso di verifica negativa, occorrerà procedere alla progettazione e realizzazione di un intervento di adeguamento sismico da allegare al permesso di costruire in sanatoria (anche qui si dovrà tenere conto delle spese per la progettazione, delle spese per l'istruttoria della pratica, delle spese per l'esecuzione dell'intervento);
- con riguardo all'agibilità: ai sensi dell'art.24 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/01), occorrerà verificare *“la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto approvato e la sua agibilità ...”*; tra tutte le verifiche da condurre vi sono quelle afferenti al rispetto delle dimensioni minime in pianta e delle altezze minime di tutti gli ambienti che compongono l'immobile e quelle afferenti a tutti gli impianti installati; in caso di verifica negativa occorrerà predisporre quanto necessario a raggiungere le condizioni per ottenerla; l'agibilità può essere attestata da un tecnico tramite la predisposizione di una segnalazione certificata (cfr. art.24 comma 1 del D.P.R.380/01); posta la persistenza di tutte le condizioni minime necessarie per attestare l'agibilità dei locali, occorre tenere conto dei costi necessari a pagare la parcella del tecnico che si occuperà, per conto della proprietà, della predisposizione della segnalazione certificata e dei costi necessari per ottenere (qualora necessari) i certificati di conformità degli impianti. Tale costo si stima almeno in € 2.500,00 per ciascuna unità immobiliare dell'edificio (tale costo potrà variare - anche sensibilmente - qualora, ad esempio, non dovesse risultare a norma l'impianto elettrico attualmente presente ed occorrerà sostenere delle spese ai fini del suo adeguamento alla norma e del rilascio del relativo certificato di conformità oltre una ulteriore quota inerente alla agibilità delle parti comuni del fabbricato - intese sia in termini di tecnico



[REDACTED]

---

che si occuperà della pratica che in termini di acquisizione dei certificati di conformità degli impianti presenti).

Solo dopo aver condotto tutte le suindicate verifiche ed aver individuato gli interventi necessari e propedeutici a conseguire la doppia conformità urbanistica ed edilizia, si potrà richiedere un permesso di costruire in sanatoria (al quale, come già precisato, andranno allegati tutti i progetti che si sarà reso necessario predisporre al fine di ottenere la richiesta doppia conformità).

È bene precisare che, come indicato dal comma n.3 dell'art.36 è il Comune che si esprime sull'eventuale sanabilità dell'unità immobiliare e sull'accogliibilità della richiesta del Permesso a Costruire in sanatoria, infatti, *“sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”*.

Ad ogni buon conto, occorre ancora precisare che ai fini del rilascio del certificato di agibilità, in conformità a quanto previsto dal progetto, si dovrà procedere ad intonacare le facciate del fabbricato ed alla sua successiva tinteggiatura.

Come si è già avuto modo di precisare, al capitolo 1.4 della *“relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali”*, è indicato che *“l'intonaco esterno sarà del tipo tradizionale a più strati di malta cementizia, previa arricciatura punti e guide, con passata al frattazzo per lo strato più esterno; sullo stesso intonaco saranno applicate due mani di tinteggiatura”*, dunque, posto che, come si evince dagli elaborati grafici del progetto allegato al Permesso di costruire in variante ed in sanatoria:

- le facciate da intonacare e tinteggiare sono n.4;
- il lato lungo del fabbricato che affaccia ad est è lungo 18,20 metri ed è alto 7,80 metri;
- il lato corto del fabbricato che affaccia a nord è lungo 11,00 metri e alto 10,80 metri;
- il lato corto del fabbricato che affaccia a sud è lungo 11,00 metri e alto 7,80 metri;
- il lato lungo del fabbricato che affaccia ad ovest è lungo 18,20 metri ed è alto 13,80 metri;

allora la superficie complessiva, vuoto per piano, del fabbricato che dev'essere intonacata e tinteggiata è pari a:

$$(141,96 + 118,80 + 85,80 + 251,16) \text{ mq} = 597,72 \text{ mq}$$

Occorre poi installare il ponteggio ed occorre altresì:

- intonacare e tinteggiare il vano scala,
- fornire e posare in opera le soglie dei gradini della scala,
- fornire i parapetti da posare in opera nella scala,



- dotare la scala di apposito impianto elettrico.

I prezzi unitari sono stati desunti dal prezziario opere pubbliche della Regione Calabria aggiornato al 2022 (all. n.88) e sono i seguenti:

- 22 CL.PR.E.1620.10.e – *Intonaco grezzo o rustico, o fratazzato, per interni su pareti verticali: Fornitura e posa in opera di intonaco grezzo o rustico, o fratazzato, steso a mano e costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano a fratazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, per spessore di circa 20mm. Per interni su pareti verticali: con malta di cemento:*

€/mq 22,43

- 22 CL.PR.E.2120.50.b – *Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne: con idropittura traspirante e idrorepellente:*

€/mq 6,67

- 22 CL.PR.S.0220.10.a - *Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, avvicinamento e tiro in alto dei materiali. Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici, per ponteggi con altezza fino a 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi diametro 48 mm e spessore pari a 3,25 mm, in acciaio zincato o verniciato, e giunti realizzati in acciaio spessore minimo 4,75 mm, con adeguata protezione contro la corrosione, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro da contabilizzarsi a parte. Valutati al giunto: montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, avvicinamento e tiro in alto dei materiali:*

€/cad 2,35

- 22 CL.PR.S.0220.10.b *Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici noleggio per ogni mese o frazione di mese. Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici, per ponteggi con altezza fino a 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi diametro 48 mm e spessore pari a 3,25 mm, in acciaio zincato o verniciato, e giunti realizzati in acciaio spessore minimo 4,75 mm, con adeguata protezione contro la corrosione, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro da contabilizzarsi a parte. Valutati al giunto: noleggio per ogni mese o frazione di mese, comprendente la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente il mantenimento della sicurezza delle opere finite:*

€/cad 30gg 0,31

- 22 CL.PR.S.0220.10.c *Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici smontaggio di ponteggio a fine lavoro. Ponteggi con sistema tubo-giunto realizzati in tubolari metallici, per ponteggi con altezza fino a 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi diametro 48 mm e spessore pari a 3,25 mm, in acciaio zincato o verniciato, e giunti realizzati in acciaio spessore minimo 4,75 mm, con adeguata protezione contro la corrosione, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione*

dei piani di lavoro da contabilizzarsi a parte. Valutati al giunto: smontaggio di ponteggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere

€/cad 1,17

- 22 CL.PR.E.18130.60.c CORRIMANO IN MATERIALE PLASTICO Fornitura e posa in opera di corrimano per ringhiera o parapetto, di materie plastiche colorate compreso il fissaggio; in opera compreso, ferramenta. Su ferro piatto da mm 40

€/m 22,34

- 22CL.PR.E.1410.20.d Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm. Fornitura e posa in opera di soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m, lucidate sul piano e sulle coste in vista, con spigoli leggermente smussati, poste in opera con malta bastarda, compreso le occorrenti murature, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe. Perlato di sicilia

€/mq 149,59

- Fornitura e posa in opera di impianto elettrico per le scale €/corpo 1.000,00

Il costo complessivo è, dunque, pari a:

<b>Intonaco facciate</b>								
mq	597,72	x	€/mq	22,43	=		13.406,86 €	
<b>Tinteggiatura facciate</b>								
mq	597,72	x	€/mq	6,67	=		3.986,79 €	
<b>Intonaco vano scala</b>								
mq	171,00	x	€/mq	22,43	=		3.835,53 €	
<b>Tinteggiatura vano scala</b>								
mq	171,00	x	€/mq	6,67	=		1.140,57 €	
<b>Ponteggio</b>								
montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico, avvicinamento e tiro in alto dei materiali								
giunti	990,00	x	€/cad	2,35	=		2.326,50 €	
noleggio per ogni mese o frazione di mese, comprendente la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente il mantenimento della sicurezza delle opere finite								
giunti	990,00	x	€/mese	0,31	x	mesi	3,00 = 920,70 €	
smontaggio di ponteggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere								
giunti	990,00	x	€/cad	1,17	=		1.158,30 €	
<b>Corrimano</b>								
m	18,00	x	€/m	22,34	=		402,12 €	
<b>Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, ...</b>								
m	21,60	x	€/mq	149,59	=		3.231,14 €	
<b>Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, ...</b>								
			€/corpo	1.000,00	=		1.000,00 €	
<b>sommano per l'intero fabbricato:</b>							<b>31.408,52 €</b>	
<b>sommano per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:</b>								
il fabbricato è composto da n.5 piani (piano cassonato, n.3 piani per appartamenti e piano sottotetto). Preso atto del fatto che non è stato costituito un condominio, non sono presenti tabelle millesimali, non si hanno informazioni circa la proprietà degli altri							<b>6.281,70 €</b>	



immobili, per semplicità il suindicato importo viene suddiviso in tante parti uguali quanti sono i piani del fabbricato

Oltre ai suindicati costi, a seconda o meno della sussistenza della doppia conformità, potranno e/o dovranno essere sostenuti anche i seguenti ulteriori costi:

- quelli necessari a rimuovere ed a smaltire le saracinesche poste sulle aperture del cosiddetto “piano cassonato” ed a ripristinare la muratura (il volume di quel piano non sembrerebbe essere stato autorizzato); tali costi possono essere stimati in € 1.000,00 in cifra tonda;
- quelli necessari a ripristinare lo stato dei luoghi dell’immobile oggetto di pignoramento immobiliare e cioè quelli necessari a trasformare le attuali e non previste n.2 porte-finestre presenti nella zona salone in n.2 finestre; devono, dunque, essere rimossi e smaltiti gli infissi, dev’essere ripristinata la muratura e devono essere forniti e posati in opera n.2 nuovi infissi; tali costi possono essere stimati in € 1.700,00 in cifra tonda (prezzo unitario infisso in alluminio desunto dal prezzario della Regione Calabria 2020: 22CL.PR.E.1880.10 = €/mq 202,73;
- quelli per la presentazione della nuova richiesta di rilascio di Permesso di costruire in sanatoria, i quali, in analogia a quanto già corrisposto nell’anno 2008, possono essere stimati pari a circa € 1.000,00.

In sintesi, i costi da sostenere per sanare il fabbricato e dunque anche l’unità immobiliare oggetto di pignoramento, sotto il profilo urbanistico ed edilizio constano nelle seguenti poste:

- spese tecniche
- spese per indagini
- oneri, diritti, ecc.

Quanto alle spese tecniche, come visto, si tratta delle spese per effettuare le verifiche del rispetto delle normative tecniche ed urbanistiche nonché, qualora necessario, delle spese per redigere i progetti necessari ad adeguare i fabbricati alla normativa vigente e per seguire le pratiche presso gli enti competenti, nonché per la redazione e l’emissione dei certificati tecnici all’uopo necessari (collaudi, ecc.).

Quanto alle spese per indagini, si tratta delle spese necessarie per effettuare le indagini anche strumentali (prove pacometriche, sclerometriche, termografie, ecc.), i saggi (carotaggi, ecc.) e le verifiche in campo (scavi, demolizioni, smontaggi, ecc.), atti ad accertare il rispetto delle normative tecniche.





Quanto agli oneri, diritti ecc. si tratta degli oneri concessori, oblazioni, permessi diritti comunali ecc. previsti per il rilascio del permesso in sanatoria.

I suindicati costi devono considerarsi come minimi.

Il riepilogo dei costi minimi da sostenere, sono indicati nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

	intero fabbricato	unità immobiliare oggetto di pignoramento	
Verifica possesso doppia conformità	10.000,00 €	2.500,00 €	
Costi afferenti al prelievo dei campioni e all'esecuzione delle prove di laboratorio (si prevede di dover raggiungere un livello di conoscenza LC3 cioè esteso)	10.000,00 €	2.500,00 €	
Certificato di collaudo o di idoneità statica	5.000,00 €	1.250,00 €	solo nel caso in cui il fabbricato rispetti la doppia conformità e non è necessario eseguire interventi di adeguamento
Certificato di agibilità	12.500,00 €	3.125,00 €	tale costo non contempla gli eventuali costi necessari all'adeguamento degli impianti esistenti ed all'ottenimento dei necessari certificati di conformità
Intonaco, tinteggiatura, corrimano, gradini e impianto elettrico spazi comuni	31.408,52 €	7.852,13 €	
Rimozione e smaltimento delle saracinesche poste sulle aperture del cosiddetto "piano cassonato" ed a ripristinare la muratura	1.000,00 €	250,00 €	
Ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare (trasformazione delle attuali e non previste n.2 porte-finestre presenti nella zona salone in n.2 finestre)	1.700,00 €	1.700,00 €	
Oneri + oblazione Permesso di costruire in sanatoria	1.000,00 €	250,00 €	
<b>sommano:</b>	<b>72.608,52 €</b>	<b>19.427,13 €</b>	

In conclusione, ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001, la possibilità di accedere alla domanda di permesso di costruire in sanatoria è subordinata ad una serie di verifiche necessarie ed imprescindibili e comunque, come indicato dal comma n.3 dell'art.36, è sempre il Comune che si esprime



[REDACTED]

---

sull'eventuale sanabilità dell'unità immobiliare e sull'accogliibilità della richiesta del Permesso a Costruire in sanatoria.

In caso di esito negativo delle verifiche volte a suffragare l'esistenza o meno della doppia conformità ai suindicati costi dovranno essere aggiunti tutti gli ulteriori costi necessari alla predisposizione dei progetti ed all'esecuzione di tutti i lavori necessari a conseguire la doppia conformità richiesta.

**Quanto al punto n.4, cioè “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”**

Dalle verifiche condotte non sono state presentate istanze di condono.

**Quanto al punto n.5, cioè “in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima”.**

Per tutto quanto già precedentemente illustrato non può essere presentata istanza di condono.

## **9. QUESITO N.9**

*“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”*

Lo scrivente ritiene che il bene pignorato non possa essere suddiviso in lotti.



[REDACTED]

## 10. QUESITO N.10

*“Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro”.*

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare non è pignorato pro-quota ma nella misura del 100%. Si ribadisce quanto già precisato in risposta al precedente quesito n.1 e cioè che: *“La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà ai signori:*

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

## 11. QUESITO N.11

*“Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura”.*

La porzione immobiliare pignorata è attualmente occupata dal nucleo familiare dei signori [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED].





## 12. QUESITO N.12

*“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento, di assegnazione della casa coniugale”*

Come si è già avuto modo di precisare l'immobile non è occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## 13. QUESITO N.13

*“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”*

Sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (vedi risposta al quesito n.7) e non vi sono vincoli e oneri di natura condominiale.

## 14. QUESITO N.13 BIS

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

Atteso che il bene pignorato è un appartamento all'interno di un fabbricato ancora al rustico e senza alcun condominio costituito, le spese fisse di gestione e manutenzione per tale immobile al momento si concretizzano nella normale manutenzione delle tinteggiature interne, nella gestione del sistema di riscaldamento e di generazione dell'acqua calda sanitaria in tutte le loro componenti (caldaia e radiatori). Tali spese si possono stimare per un importo pari a circa 1.000,00 €/anno.

## 15. QUESITO N.14

*“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9*





anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8”.

Di seguito si riporta la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casali del Manco in via Roma snc, identificata al catasto al foglio 4 particella 603 sub 1.

### **15.1. CRITERIO DI STIMA**

Il valore di mercato è definito come “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

L'intenzione originaria era quella di determinare il valore di mercato dell'immobile tramite il procedimento noto come Market Comparison Approach (MCA).

Tuttavia, come si vedrà nel prosieguo della trattazione non è stato possibile applicare tale procedimento di stima.

Il principio base del MCA stabilisce che il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canone) degli immobili simili presi a confronto. L'MCA o anche metodo del confronto di mercato permette di stimare il prezzo di mercato o il canone di locazione di un immobile, procedendo al confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S “subject” e gli immobili presi a confronto, definiti “comparabili”.

Il metodo prevede che una volta rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili (da atti di compravendita) a quello da valutare si devono applicare una serie di aggiustamenti ai prezzi rilevati; aggiustamenti consistenti nell'individuare delle caratteristiche distintive (superficie, data stipula atto, superficie balconi, stato manutentivo, livello di piano, ecc.) ed i relativi prezzi marginali (cioè il peso che ha quella specifica caratteristica sul prezzo complessivo dell'immobile o meglio il prezzo





marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica considerata); ciò per far sì che i beni comparabili, idealmente, si trasformino nel soggetto e per ottenere il prezzo corretto.

Per l'applicazione del Market Comparison Approach la prima operazione che occorre condurre è l'analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare.

La corretta individuazione del segmento di mercato dipende da molteplici caratteristiche. Ad esempio dipende dalla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, ecc.), dalla tipologia immobiliare (immobile autonomo o in condominio), dalla tipologia edilizia (caratteristiche costruttive), dalla definizione dell'area all'interno della quale poter individuare i beni simili a quello da stimare (ci si riferisce ad esempio ad un'area che presenti un'uniformità dei caratteri economici e lo stesso tipo di caratteristiche d'influenza del valore immobiliare) ed anche da una serie di caratteristiche del tipo economiche.

Nel caso specifico, come si vedrà nel prosieguo della trattazione, l'individuazione del segmento di mercato e la conseguente individuazione di beni simili (almeno n.3), non ha prodotto i frutti sperati, infatti, nonostante siano stati reperiti n.3 atti di compravendita di immobili appartenenti alla medesima tipologia edilizia, non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach.

Ciò per molteplici motivi, quali ad esempio: il mercato potrebbe essere poco trasparente e quindi le informazioni potrebbero non essere tutte manifeste o vere; ci potrebbe essere una scarsa disponibilità di dati afferenti a compravendite di beni simili e riferiti ad un periodo di tempo recente rispetto alla data della stima.

Nel caso specifico, l'immobile è situato in un Comune, quello di Casali del Manco per l'appunto, nel quale il sottoscritto ha rinvenuto pochissimi atti di compravendita nonostante abbia esteso la ricerca ai 48 mesi precedenti alla data della presente perizia.

Inoltre, quelle che sono state rinvenute, non erano riferite ad immobili completamente affini a quello oggetto di stima.

Di seguito si riporta una breve descrizione dell'attività svolta.

Al fine di individuare e definire un segmento di mercato all'interno del quale ricercare i beni simili da utilizzare come comparabili ai fini dell'applicazione del MCA, si è proceduto ad un esame approfondito del mercato immobiliare.

In primo luogo, si è proceduto alla consultazione on line delle cosiddette "banche dati immobiliari" quale, ad esempio, la piattaforma informatica Stimatrixcity. Tale consultazione si è rivelata infruttuosa nonostante il tempo che il sottoscritto vi ha dedicato e nonostante i costi sostenuti,





complessivamente pari ad € 109,80 (all. n.89 e n.90) (a tal riguardo si ritiene opportuno precisare che la consultazione e acquisizione dei dati immobiliari è onerosa).

Infatti, nel Comune di Casali del Manco, nell'arco temporale di 48 mesi precedenti alla data di consegna della presente relazione, per la tipologia edilizia presa in esame e limitatamente agli accertamenti che si è ritenuto opportuno condurre (in termini di tempi e costi), si è mostrato molto poco dinamico. Le ricerche condotte sono partite dall'esame del foglio catastale di appartenenza dell'immobile oggetto di stima per poi progressivamente allargarsi a fogli catastali limitrofi (dal punto di vista territoriale) o nei quali il sottoscritto ha rilevato la presenza di immobili della medesima tipologia edilizia.

A seguito della suindicata ricerca, sono stati acquisiti n.3 atti di compravendita, precisamente i seguenti:

1. Atto n.58781 del 28/12/2021 del Notaio [REDACTED] (all. n.91);
2. Atto n.62016 dell'11/05/2023 del Notaio [REDACTED] (all. n.92);
3. Atto n.10286 del 06/12/2021 del notaio [REDACTED] (all. n.93).

Tuttavia, come si è già avuto modo di precisare in precedenza, i dati desunti dai suindicati atti, non hanno consentito l'applicazione del MCA.

Dai suindicati atti di compravendita è, però, stato possibile desumere i dati di seguito riepilogati, che, ad ogni buon conto, forniscono indicazioni utili a comprendere il mercato presente in quello specifico Comune ed in quella specifica zona del Comune, dei quali si ritiene che non si può non tenere conto ai fini della valutazione complessiva:

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.1 è stata *“l'appartamento al piano primo (in effetti secondo fuori terra) identificato con il subalterno dieci (10), composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze da letto, due bagni e balconi ... riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casali del Manco, sezione urbana di Casole Bruzio, al foglio di mappa 4, particella 626 subalterno 10, via Roma n.73, piano 1, categoria A/2, classe 1<sup>^</sup>, vani 6,5, superficie catastale totale mq 124, escluse aree scoperte mq 115, rendita catastale euro 335,70”*; dall'atto risulta che:
  - la superficie totale è pari a 124 mq;
  - il prezzo di compravendita è stato pari ad € 85.000,00;

Alla luce dei suindicati dati si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 85.000,00 / mq 124 = €/mq 685,48

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.2 è stato *“l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da tre vani, cucina, bagno e ingresso/corridoio,*



[REDACTED]

---

*confinante con vano scala, appartamento sub.5 e con corte comune in proiezione per più lati, salvo altri ... riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casali del Manco Sezione Casole Bruzio, foglio 4, particella 540 sub.4, cat. A/2, cl.1 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 92, escluse aree scoperte mq 85, rendita euro 258,23, contrada Cicerata piano 1”;* dall’atto risulta che:

- la superficie totale è pari a 92 mq;
- il prezzo di compravendita è stato pari ad € 40.000,00;

Alla luce dei suindicati dati si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 40.000,00 / mq 92 = €/mq 434,78

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.3 è stata *“la piena proprietà del fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione sito nel comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via Palmiro Togliatti n.52, composto da dieci vani catastali distribuiti su piano terra, primo e secondo, con annesso giardino antistante e retrostante , confinante ... riportato in catasto fabbricati di Casali del Manco, in ditta ai venditori, al foglio 3 con la particella 1 subalterno 3, Via Palmiro Togliatti n.52, piano T-1-2, z.c.1, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 323 – escluse aree scoperte mq 322, rendita euro 619,75”;* dall’atto risulta che:

- la superficie totale è pari a 323 mq;
- il prezzo di compravendita è stato pari ad € 70.000,00;

Alla luce dei suindicati dati si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 70.000,00 / mq 323 = €/mq 216,71

Dunque, tralasciando quanto emerso dall’esame dell’ultimo atto di compravendita in merito al quale andrebbero acquisite ulteriori informazioni, il prezzo medio di vendita degli altri n.2 appartamenti, situati nella medesima sezione comunale e molto simili a quello oggetto di pignoramento immobiliare, è stato pari ad €/mq  $(685,48 + 434,78) / 2 = €/mq 560,13$ .

Ad ogni buon conto, preso atto di quanto pocanzi esposto e, dunque, dell’oggettiva impossibilità:

- di rilevare i dati necessari all’applicazione del MCA (insufficienza di atti di compravendita di beni simili e relativi ad un periodo di tempo massimo di 24/36 mesi, completi di planimetrie, indicazione precisa delle superfici interne ed esterne, esposizione, presenza di ascensore, ecc.);
- di rilevare anche i dati necessari ad applicare eventuali metodi alternativi (quali ad esempio il metodo per capitalizzazione del reddito)





il sottoscritto – in aderenza anche a quanto riportato nella norma UNI 11612:2015 “*Stima del valore di mercato degli immobili*” – per le valutazioni del caso si è rivolto al mercato dei cosiddetti prezzi offerta (cioè le richieste di importo (non prezzi) riportate sugli annunci di immobili in vendita e ricavabili in maggiori quantità e gratuitamente sui portali immobiliari in rete - Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, ecc.) ed ha confrontato i dati ricavati con quelli contenuti nella banche dati dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate e con quelli desumibili dal sito web del borsino immobiliare.

Prima di entrare nel merito delle valutazioni svolte, si ritiene opportuno riportare testualmente quanto prescrive la citata norma UNI 11612: “*al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) ... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita ed analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo*”.

Il sottoscritto, dunque, sulla scorta di quanto rappresentato, ha proceduto ad una approfondita ricerca di mercato, concretizzatasi con sopralluoghi diretti presso diverse agenzie immobiliari e/o con la consultazione dei predetti portali online, al fine di comprendere quali fossero le offerte di mercato per beni simili a quello oggetto di stima.

Ciascuno degli annunci reperiti è stato esaminato dettagliatamente al fine di analizzare la tipologia edilizia, la classificazione dell’immobile, l’eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.

Dall’esame delle n.15 offerte rinvenute, di seguito riepilogate in una tabella di sintesi, è emerso che il prezzo offerta medio è pari ad €/mq 618,32.

	Comune	sezione	Indirizzo	piano	livelli	superficie interna	soffita	balconi	garage	giardino	parcheggio	superficie commerciale	prezzo offerta	€/mq
1	Casali del Manco	Pedace	Via Cicerata 33	1		118,00		50,00				134,67	98.000,00 €	727,72 €
2	Casali del Manco	Pedace	Via Cicerata 33	1								170,00	105.000,00 €	617,65 €
3	Casali del Manco	Casole Bruzio	Via Tommaso Campanella	3								90,00	55.000,00 €	611,11 €
4	Casali del Manco	Casole Bruzio	Via Cona 48	2		140,00		34,00	12,00			163,33	75.000,00 €	459,18 €
5	Casali del Manco	Casole Bruzio	Via Cona	2								180,00	150.000,00 €	833,33 €
6	Casali del Manco	Casole Bruzio	Via Verticelli	1								85,00	62.000,00 €	729,41 €
7	Casali del Manco	Casole Bruzio		2		194,00	44,00		39,00	50,00		240,50	122.000,00 €	507,28 €
8	Casali del Manco	Casole Bruzio	Via San Francesco	2		165,00		x			x	165,00	95.000,00 €	575,76 €
9	Casali del Manco	Scalzati		2		150,00		x	x			150,00	95.000,00 €	633,33 €
10	Casali del Manco	Casole Bruzio	Corso Umberto 43	1	2	170,00		x			x	170,00	110.000,00 €	647,06 €
11	Casali del Manco	Serra Pedace		2		150,00	20,00	x	30,00			150,00	80.000,00 €	533,33 €
12	Casali del Manco	Serra Pedace		1		106,00						106,00	89.000,00 €	839,62 €
13	Casali del Manco	Spezzano Piccolo	Via Sant.angelo	2		165,00						165,00	120.000,00 €	727,27 €
14	Casali del Manco	Spezzano Piccolo	Via Roma 38	1		95						95,00	35.000,00 €	368,42 €
15	Casali del Manco	Serra Pedace			2	280,00						280,00	130.000,00 €	464,29 €
													Sommario:	9.274,77 €
													Valore medio:	618,32 €

Tuttavia, tale prezzo dev’essere decurtato di una percentuale con la quale si tiene conto del fatto che il prezzo offerta, cioè il prezzo che richiede il venditore nel momento in cui immette il proprio immobile sul mercato, è il prezzo dal quale parte la trattativa per la compravendita dell’immobile, la quale, in genere, si concretizza con un prezzo inferiore.





Dopo un confronto con gli operatori di mercato è emerso che, in genere, gli immobili vengono venduti ad un prezzo minore di quello di offerta di una percentuale che varia tra il 5% ed il 15%.

Dunque, il prezzo unitario che il sottoscritto utilizzerà per determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/mq 618,32 – (€/mq 618,32 x 10%) = €/mq 556,49.

Tale prezzo unitario è in linea

- con il prezzo medio di compravendita desunto dagli Atti precedentemente esaminati, risultato pari ad €/mq 560,13;
- con il prezzo medio individuato dall’Agenzia delle Entrate (OMI) nel secondo semestre del 2022 per abitazioni civili, pari ad €/mq 570,00 (fascia compresa tra €/mq 460,00 e €/mq 680,00) (all. n.91);
- con il prezzo medio individuato dal Borsino immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media, pari ad €/mq 561,00 (fascia compresa tra €/mq 454,00 e €/mq 667,00) (all. n.92);

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il valore di mercato verrà determinato come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/mq) di beni immobili, determinato come già diffusamente illustrato, per la consistenza commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima (mq) per, ancora, un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione (che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti) è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ma anche del confronto, limitatamente alle informazioni reperibili dagli annunci immobiliari, di queste caratteristiche con quelle dei beni simili individuati sul mercato ed utilizzati per la stima del prezzo unitario di mercato.

Dunque, determinato il valore unitario di mercato, di seguito, si passa alla determinazione consistenza commerciale complessiva dell’immobile e del parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

#### **15.1. CARATTERISTICHE DELL’UNITÀ E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA**

Prima di procedere alla determinazione della superficie commerciale si ritiene opportuno precisare quanto segue.

La consistenza di un immobile da stimare nella sua interezza è resa come *superficie commerciale o superficie convenzionale* vendibile da considerare in metri quadrati.





La superficie commerciale non è altro che un valore virtuale ottenuto tramite la correzione appropriata dei valori reali ottenuti, nel caso specifico, dal rilievo diretto delle dimensioni dei vani che compongono l'immobile in esame.

La superficie commerciale, dunque, scaturirà dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle superfici delle cosiddette pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.) oltre, naturalmente, delle superfici esterne ad uso esclusivo dell'unità principale, come le terrazze, i balconi e i giardini, opportunamente omogeneizzate tramite l'applicazione di correttivi, secondo le indicazioni contenute nell'allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) del DPR del 23 marzo 1998, n.138 e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (denominato *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*).

L'unità immobiliare oggetto di stima, così come risulta da quanto riportato nel quadro generale delle categorie di cui all'allegato B al DPR del 23 marzo 1998, n.138 (Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155 della legge 23 dicembre 1996, n.662) fa parte del Gruppo R1 (all. n.93), abitazioni di tipo civile, A/2 (all. n.4) *"Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria"*.

L'appartamento ha un'altezza utile pari a circa 2,90 metri.

La consistenza del bene è rappresentata dalla somma delle superfici concluse all'interno delle murature e quindi coperte e dalle superfici sostanzialmente costituite dalle prominente di esse verso l'esterno (ad esempio balconi e terrazze) o superfici esterne.

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo del 27/02/2023, rimessa in scala nell'allegato n.29 alla presente relazione, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è complessivamente pari a 158,36 mq, per la precisione:



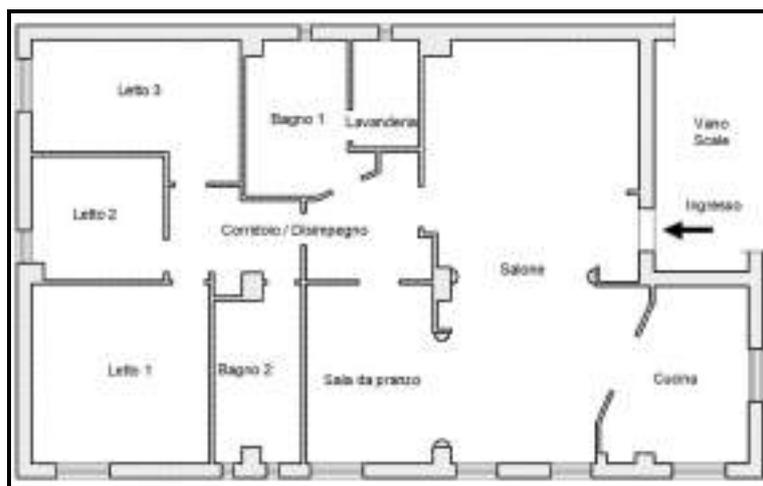


Fig. n. ...

• Letto 1:	15,29 mq
• Letto 2:	9,69 mq
• Letto 3:	19,00 mq
• Corridoio / Disimpegno:	14,69 mq
• Bagno 1:	9,83 mq
• Bagno 2:	8,78 mq
• Lavanderia:	4,26 mq
• Sala da pranzo:	14,20 mq
• Salone:	49,44 mq
• Cucina:	<u>13,18 mq</u>
<b>sommano:</b>	<b>158,36 mq</b>

Non sono presenti balconi.

L'allegato C al D.P.R. n.138/1998 prescrive che *“nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore minimo di 25 cm ... la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati”*.

L'incidenza delle strutture portanti e dei tramezzi è pari a circa 27,59 mq.

Alla luce di tutto quanto precedente esposto, la superficie commerciale complessiva è pari a 185,95 mq di cui:

✓ Vani principali:	158,36 mq
✓ Incidenza strutture portanti e tramezzi:	<u>27,59 mq</u>
<b>sommano:</b>	<b>185,95 mq</b>

---

[REDACTED]

---

## 15.2. DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE

Determinata la consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Di seguito si procede ad individuare i parametri distintivi attribuibili all'unità immobiliare ai quali saranno assegnati i diversi coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e dello stato dei luoghi.

I parametri sono stati desunti dalla letteratura e per lo più dal libro *“la valutazione degli immobili”* – autore Fabio Mari – casa editrice Dei – Tipografia del Genio Civile.

Nel caso specifico, poiché si tratta di un immobile appartenente alla categoria catastale A/2, cioè abitazioni di tipo economico, si ritiene opportuno tenere conto delle seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

*a) Piano:* 0,97

Negli edifici non dotati dell'impianto ascensore più si sale di piano più aumenta il disagio degli utenti. Nel caso specifico, il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra e l'appartamento è ubicato al primo piano seminterrato. Si attribuisce il valore di 1 al piano terra (appartamento posto al piano strada) e si attribuisce un coefficiente di volta in volta di poco inferiore (-0,03) ai piani inferiori o superiori; si ottiene che il primo piano seminterrato avrà come coefficiente  $1 - 0.03 = 0,97$ .

*b) Stato conservativo:* 1,00

Lo stato conservativo dei locali interni, con riguardo agli impianti (limitatamente a ciò che è a vista) ed ai rivestimenti è apparso buono/normale.

*c) Affaccio:* 0,97

Si ritiene importante prendere in considerazione il numero dei lati di affaccio che l'unità immobiliare ha verso l'esterno.

Un'unità abitativa che ha il proprio affaccio su un unico lato sarà considerata di meno valore rispetto ad un'altra unità abitativa che presenta più affacci e quindi più lati finestrati (ciò oltre a garantire la variante stessa dell'affaccio, potrebbe garantire un più facile ricambio d'aria negli ambienti, avere soluzioni alternative con riguardo alla rumorosità di una strada, avere più soluzioni in una ipotetica ristrutturazione, ecc.).

Se si considera come soluzione ottimale (alla quale dunque attribuire il coefficiente pari ad 1,00) quella con almeno tre affacci, allora all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale si attribuirà proprio il coefficiente pari a 0,97, in quanto dotata solamente di n.1 affaccio.

*d) Esposizione:* 1,00

Tale parametro è attribuito sulla scorta della posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali.





In genere, si attribuisce il coefficiente pari ad 1, agli immobili discretamente assolati, che dunque hanno la prevalenza di affacci in direzione sud.

Nel caso specifico, per il medesimo motivo di cui al punto precedente, si ritiene congruo attribuire un coefficiente pari a 1,00.

*e) Vista:*

0,97

Tale parametro costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza percepibile, guardando dall'interno dell'appartamento verso l'esterno.

Nel caso specifico la vista può essere definita "libera" cioè senza ostacoli.

Poiché, in genere si attribuisce il coefficiente pari ad 1,00 agli immobili che possono godere di una vista "prevalentemente libera" - cioè verso slarghi, piazze o strade sufficientemente larghe – all'unità immobiliare oggetto della presente stima si attribuirà un coefficiente pari a 0,97.

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene il cosiddetto coefficiente globale che, dunque, nel caso specifico è pari a  $0,97 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 = 0,9126$

### **15.3. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

L'elaborazione di tutti i dati di cui ai precedenti paragrafi ha condotto alla determinazione di due entità numeriche ben precise e specifiche relative all'unità oggetto di stima:

1. Superficie commerciale (pari a 185,95 mq);
2. Coefficiente globale (pari a 0,9126);

Al fine di poter determinare il valore di mercato occorrerà correlare i due valori appena riportati con il cosiddetto valore unitario medio (espresso in €/mq) rilevato, per immobili simili, nella zona in cui è posizionato l'appartamento da periziare.

Il più probabile valore di mercato, infatti, deriva dall'applicazione del seguente prodotto:

***superficie commerciale x coefficiente globale x valore unitario medio***

Come si evince da quanto precedentemente riportato il valore di mercato è stato posto pari ad €/mq 560,00.

Il valore di mercato individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile, pari a:

$$560,00 \text{ €/mq} \times 185,95 \text{ mq} \times 0,9126 = \text{€ } 95.030,86$$



[REDACTED]

Poiché il quesito posto dal Giudice chiede di indicare il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni afferenti alla “*differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali*” ed alla “*assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, di seguito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore appena stimato, dunque: € 95.030,86 – (€ 95.030,86 x 15%) = € 95.030,86 – € 14.254,63 = € 80.776,23.

A questo importo devono, però, essere ancora detratti i costi necessari a sanare le difformità rilevate nella documentazione catastale (cfr. quesito n.6), complessivamente stimate in € 800,00, quelli necessari a sanare le difformità urbanistiche ed edilizie, provvisoriamente stimate in € 19.427,13 (al netto dei costi vivi che si dovesse rendere necessario sostenere al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile).

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] può essere stimato:

- in € **60.549,10** (= € 80.776,23 – € 800,00 – € 19.427,13), nell'ipotesi in cui, una volta esperite tutti le necessarie verifiche ed accertamenti, emerga la sussistenza della doppia conformità urbanistica,
- o nel minor valore, che allo stato della conoscenza non è possibile stimare, derivante dalla sottrazione dal suindicato importo di € 60.549,10 degli ulteriori costi necessari ad ottenere la prevista doppia conformità (ci si riferisce, in particolar modo, agli eventuali – molto probabili, costi necessari ad adeguare sismicamente la struttura per far sì che la stessa rispetti anche la normativa antisismica attualmente vigente).

Il sottoscritto rassegna la presente Relazione di C.T.U. e rimane a disposizione per quanto ulteriormente occorra.

Roma, 09/06/2023

[REDACTED]

#### **Elenco Allegati**

- All. n.1 - Accettazione incarico - giuramento - quesiti.pdf
- All. n.2 - 221022 - certificato notarile [REDACTED].pdf
- All. n.3 - 220818 - originale pignoramento [REDACTED].pdf
- All. n.4 - visura storica per immobile.pdf
- All. n.5 - visura storica per soggetto [REDACTED].pdf
- All. n.6 - visura storica per soggetto [REDACTED].pdf
- All. n.7 - Planimetria catastale.pdf





All. n.8 - Mappa Censuaria.pdf  
All. n.9 - Ispez. telem. R.G.28324.pdf  
All. n.10 - Ispez. telem. R.G.3280.pdf  
All. n.11 - Ispez. telem. R.G.40642.pdf  
All. n.12 - Ispez. telem. R.G.896.pdf  
All. n.13 - Ispez. telem. R.G.40640.pdf  
All. n.14 - Ispez. telem. R.G.40642.pdf  
All. n.15 - Ispez. telem. R.G.3280.pdf  
All. n.16 - Ispez. telem. R.G.19114.pdf  
All. n.17 - Ispez. telem. R.G.24712.pdf  
All. n.18 - Ispez. telem. R.G.26650.pdf  
All. n.19 - Ispez. telem. R.G.28324.pdf  
All. n.20 - Ispez. telem. R.G.40640.pdf  
All. n.21 - Ispez. telem. R.G.40642.pdf  
All. n.22 - Ispez. telem. R.G.3280.pdf  
All. n.23 - Ispez. telem. R.G.28324.pdf  
All. n.24 - 230131 - Istanza richiesta di proroga.pdf  
All. n.25 - 230227 - verbale sopralluogo.pdf  
All. n.26 - 230227 - rilievo metrico appartamento.pdf  
All. n.27 - 230227 - rilievo terminali impianto riscaldamento.pdf  
All. n.28 - Documentazione fotografica.pdf  
All. n.29 - Planimetria rilievo.pdf  
All. n.30 - 230131 - Accesso agli atti Comune di Casali Del Manco\_signed.pdf  
All. n.31 - 230324 - Certificato di destinazione urbanistica.pdf  
All. n.32 - 840809 - atto notarile di divisione della proprietà.pdf  
All. n.33 - 840906 - Relazione geologico - tecnica (2).pdf  
All. n.34 - 840906 - Relazione geologico - tecnica.pdf  
All. n.35 - 840908 - richiesta di concessione edilizia.pdf  
All. n.36 - 840916 - Autor. inizio dei lavori ufficio del Genio Civile.pdf  
All. n.37 - 850307 - prospetto di calcolo del costo di costruzione.pdf  
All. n.38 - 850320 - calcolo muro di sostegno a gravità.pdf  
All. n.39 - 850320 - disegno del telaio del fabbricato.pdf  
All. n.40 - 850320 - Relazione sulle fondazioni.pdf  
All. n.41 - 850320 - Relazione tecnica illustrativa.pdf  
All. n.42 - 850328 - Atto di sottomissione.pdf  
All. n.43 - 850516 - piante.pdf  
All. n.44 - 850516 - prospetti e sezioni (2).pdf  
All. n.45 - 850516 - prospetti e sezioni.pdf  
All. n.46 - 850520 - Concessione edilizia n.19.pdf  
All. n.47 - 880509 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf  
All. n.48 - 880624 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf  
All. n.49 - 900515 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf  
All. n.50 - 900521 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf  
All. n.51 - 910516 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf  
All. n.52 - 910521 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf  
All. n.53 - 920514 - richiesta proroga ultimazione lavori di cui alla concessione n.19.pdf  
All. n.54 - 920520 - Autorizz. proroga ultimaz. lavori - concessione n.19.pdf  
All. n.55 - 950307 - conteggio superfici ai fini del calcolo del costo di costruzione.pdf  
All. n.56 - 950308 - pagamento contributo commisurato al costo di costruzione.pdf





- 
- All. n.57 - Elaborato tecnico inerente alla fossa biologica e sue caratteristiche tecniche.pdf  
All. n.58 - 050928 - Atto di donazione.pdf  
All. n.59 - 080604 - denuncia dei lavori e deposito del progetto.pdf  
All. n.60 - 080612 - concessione permesso di costruire in variante e sanatoria n.1.pdf  
All. n.61 - 080612 - pagina n.1 permesso di costruire in variante e sanatoria n.1.pdf  
All. n.62 - file 10\_20230301093759.pdf  
All. n.63 - Relazione Geologico - tecnica.pdf  
All. n.64 - Tav.1 relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali.pdf  
All. n.65 - Tav.2 Planimetria e profili altimetrici.pdf  
All. n.66 - Tav.3 Piante - Prospetti - Sezioni.pdf  
All. n.67 - Tav.4 documentazione fotografica.pdf  
All. n.68 - 080718 - Relazione tecnica di asseveramento.pdf  
All. n.69 - 080722 - DIA.pdf  
All. n.70 - 080722 - Frontespizio DIA e ricevuta pagamento.pdf  
All. n.71 - Tav.1 - Relazione tecnica e sulle caratteristiche dei materiali.pdf  
All. n.72 - Tav.2 - Planimetrie.pdf  
All. n.73 - Tav.3 - Piante, Prospetti e Sezioni.pdf  
All. n.74 - Tav.4 - Documentazione fotografica.pdf  
All. n.75 - Accesso agli atti Genio Civile.eml  
All. n.76 - Accesso agli atti Accettazione.eml  
All. n.77 - Accesso agli atti Consegna.eml  
All. n.78 - 230328 - prot.144540 Genio Civile.pdf  
All. n.79 - Nota di deposito del progetto.pdf  
All. n.80 - Nota prot.10240 del 4-6-08.pdf  
All. n.81 - Relazione geologico - geotecnica.pdf  
All. n.82 - Tav.1 - Relazione tecnica.pdf  
All. n.83 - Tav.2 - Planimetri e profili altimetrici.pdf  
All. n.84 - Tav.3 - Piante - prospetti - sezioni.pdf  
All. n.85 - Tav.4 - Documentazione fotografica.pdf  
All. n.86 - Tav.5 - Attest. di non necessari adeguamenti sismici.pdf  
All. n.87 - Tav.7 - Relazione geologica e sulle fondazioni.pdf  
All. n.88 - ALLEGATO 4\_Listino opere civili 2022(1).pdf  
All. n.89 - 230602 - stimatrix ordine n.1.pdf  
All. n.90 - 230605 - stimatrix ordine n.2.pdf  
All. n.91 - [REDACTED]\_58781.pdf  
All. n.92 - [REDACTED]\_62016.pdf  
All. n.93 - [REDACTED]\_10286.pdf  
All. n.94 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato.pdf  
All. n.95 - Borsino Immobiliare.pdf  
All. n.96 - stralcio Libro DEI - La valutazione degli immobili.pdf

Roma, 09/06/2023

