

CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE
Via A. Diaz – 15 Cetraro (CS)

TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 32/2025
INCARICO DEL 28.05.25

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 32/2025

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Cetraro 08 .01.2026

IL CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE



1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Lorenzo Grosso Ciponte nato a Belvedere Marittimo (CS) il 18.03.70, residente a Cetraro (CS) in via A.Diaz n.15, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero d'ordine 2380 è stato nominato CTU In data 28.05.2025, in riferimento al Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 32/2025

In seguito davanti al Cancelliere, il CTU accetta l'incarico, il Giudice affida il seguente incarico:

Il Giudice, affida all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2)Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3)Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a)estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b)visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4)Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre



dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

-la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa etc);

-i dati reali e attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

-la superficie commerciale ed utile;

-la loro tipologia e natura, reale e catastale;

-tutti i riferimenti catastali attuali;

-almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2)Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3)Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro



380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione progressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

-i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567cpc;

-i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

-i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

-i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano



legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :



- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici



vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei



beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1) che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**

2) che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;

3) che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;

4) che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:



-della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

-della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

2.1 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO DI COSENZA

Non risultando presenti negli atti di causa consegnati al sottoscritto documentazioni catastali e urbanistiche sull'immobile oggetto di pignoramento, sono state effettuate distinte ricerche sia all'Agenzia del Territorio di Cosenza che al Comune di Diamante per l'acquisizione della predetta documentazione.

Il 11.11.2025 e il 19.11.2025 il sottoscritto, Ing. Lorenzo Grosso Ciponte provvede a reperire i dati catastali ovvero la visura catastale (allegato 1), la planimetria catastale (allegato 2) e l'elaborato planimetrico (allegato 3) relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, distinto al



N.C.E.U. al Foglio n.13 P.IIa 834 sub.1 ubicato in via IV Novembre snc, piano T, interno 1 del comune di Diamante.

2.2 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO IL COMUNE DIAMANTE

Il giorno 13.08.2025 il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, ha richiesto presso l'ufficio tecnico Sez. Urbanistica Copia di Certificato di Agibilità Prot. 15672 del 27.11.2013, Concessione Edilizia 6 del 31.03.1996, Concessione Edilizia in variante 12 del 23.04.1996, Concessione Edilizia in variante 17 del 23.04.1997, D.I.A. del 09.09.2011 e successiva variante, e eventuali ulteriori Concessione, Scia e Dia, atti in sanatoria, completi di tutti gli elaborati tecnici allegati, riferite all'immobile di proprietà della XXXX nata a XXXX, C.F. XXXX per i diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà, di cui XXXX, nata XXXX, C.F. XXXX è usufruttuaria, sito in Via IV Novembre snc del Comune di Diamante (CS), riportato in Catasto al foglio 13 part. 834 sub. 1, graffato con il sub.5 e con la particella 836 sub.3 Natura A/3 – abitazione di tipo economico, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita catastale Euro 154,94, indirizzo Via IV Novembre snc, Piano T, Superficie Totale 72 mq Superficie Totale escluse aree scoperte 68 mq .

Il giorno **17.09.2019** e **24.10.2019** il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, riceve dall' Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica:

- Attestato Prot. 20649 del 15.09.2025 (allegato 4)
- Stralcio norme di attuazione (allegato 5)
- Stralcio PSC (allegato 6)
- Variante del 06.09.1995 Relazione Tecnica (allegato 7)
- Variante del 06.09.1995 Piante (allegato 8)
- Decreto 33 del 22.12.1995(allegato 9)
- C. E. n. 6 del 11.03.1996 (allegato 10)



- Variante del 11.03.1996 Prospetti e Sezioni 06.09.1995 (allegato 11)
- Variante del 12.04.1996 Relazione Tecnica (allegato 12)
- Variante del 12.04.1996 Planimetria generale Piante (allegato 13)
- Variante del 12.04.1996 Prospetti (allegato 14)
- N.O. Ambientale del 20.04.1996 (allegato 15)
- C. E. n. 12 del 23.04.1996 (allegato 16)
- Variante del 16.05.1996 Relazione Tecnica e Documentazione fotografica (allegato 17)
- Variante del 16.05.1996 Planimetria generale Piante (allegato 18)
- Variante del 16.05.1996 Prospetti e Sezioni (allegato 19)
- Variante del 19.12.1996 Decreto sindacale (allegato 20)
- C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato 21)
- Agibilità Prot. 4083 del 10.06.1998 (allegato 22)
- Dia 03.0.2011 (allegato 23)
- Autorizzazione paesaggistica del 25.05.2012 (allegato 24)
- Relazione tecnica luglio 2011 (allegato 25)
- Relazione paesaggistica luglio 2011 (allegato 26)
- Planimetria luglio 2011 luglio 2011 (allegato 27)
- Disegni tecnici stato futuro luglio 2011 (allegato 28)
- Stralcio PRG e stralcio catastale luglio 2011 (allegato 29)
- DIA inizio lavori 17.07.2012 (allegato 30)
- Variante in corso d'opera febbraio 2013 (allegato 31)
- Comunicazione inizio lavori 11.03.2013 (allegato 32)
- Comunicazione fine lavori del 30.04.2013 (allegato 33)
- Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (allegato 34)



-Recinzioni PSC_251111_193536 (allegato 35)

-Riscontro nota prot.257182025 del 27.11.2025 (allegato 36)

3. SOPRALLUOGHI

Il giorno 24.07.2025, alle ore 17,50, il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, si reca in Via IV Novembre snc del comune di Diamante per iniziare le operazioni peritali e per individuare i beni in oggetto, i presunti confini e lo stato dei luoghi. All'accesso erano presenti, oltre al sottoscritto, la Dott.ssa Esterina Policicchio nominata custode giudiziario, la proprietaria XXXX e il coniuge XXXX.

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, distinto al N.C.E.U. al Foglio n.13 P.IIIa 834 sub.1 ubicato in Via IV Novembre snc, piano Terra interno 1.

Viene effettuata una ampia documentazione fotografica (allegato n. 37), e una dettagliata ricognizione metrica dell'immobile e delle sue pertinenze. In particolare il sottoscritto CTU procede all'identificazione della unità immobiliare interessata e alla misurazione delle superfici interne ed esterne. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 19,35 e per le stesse veniva redatto apposito verbale che si allega in copia (allegato n. 38).

Il giorno 27.10.2025 il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, si reca presso l'immobile di proprietà della Sig.ra XXXX sito in Via IV Novembre 40, adesso denominata Via Teresa Benvenuto 40, del comune di Diamante per verificare le misure del suddetto immobile. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 17,00 e si sono concluse alle ore 19,30 e per le stesse veniva redatto apposito verbale che si allega in copia (allegato n. 39).

Il giorno 28.11.2025 il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, si reca presso l'immobile di proprietà della Sig.ra XXXX sito in Via IV Novembre 40, adesso denominata Via Teresa Benvenuto 40, del comune di Diamante per procedere alla ultimazione delle misure del suddetto immobile. Vengono effettuate ulteriori foto comprese nella documentazione fotografica (allegato n. 37). Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 13,30 e sono state ultimate alle ore 16,00 e per le stesse veniva redatto apposito verbale che si allega in copia (allegato n. 40).



4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ovvero estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, è completa.

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di ctu richiede alla proprietaria Sig.ra XXXX e riceve copia Atto Vendita 27.08.2012 rep. n. 48.045 racc. n. 12.202 registrato a Paola il 28.08.2012 al n.2407 serie 1T (allegato n. 41).

Si allega alla consulenza copia della Relazione notarile ventennale sostitutiva 14.05.2025 agli atti (allegato n. 42) relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, distinto al N.C.E.U. al Foglio n.13 P.lla 834 sub.1 graffato con il sub.5 e con la particella 836 sub.3, ubicato in Via IV Novembre snc, piano Terra interno 1 del comune di Diamante.

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:



4.2 - Identificazione e descrizione attuale dei beni

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il bene suddetto, per come risulta dalla visura e planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico ,
ubicato nel comune di Diamante, consiste in:

-una unità immobiliare ad uso abitativo distinta al N.C.E.U. al Foglio n.13 P.lla 834 sub.1 graffato
con il sub.5 e con la particella 836 sub.3, erroneamente indicato nella planimetria catastale con il
sub.6 , ubicato in Via IV Novembre snc, piano Terra interno 1 del comune di Diamante:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/11/2025

Dati identificativi: Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 5

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834

Foglio 13 Particella 836

Classamento:

Rendita: Euro 154,94

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Indirizzo: VIA IV NOVEMBRE n. SNC Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq

Intestati catastali

1. XXXX, CF:XXXX, nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXXX, CF: XXXX, nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1



Il bene pignorato si presenta in buono stato di conservazione ed ha i seguenti dati metrici e caratteristiche:

Ambiente	S. lorda mq	Coefficiente	S. comm. Mq
Appartamento piano terra	72.00	1.00	72.00
Cortile oltre a 25 mq	40.00	0.25	10.00
Balcone fino a 25 mq	2.20	0.30	0.66
Posto auto	14.00	0.20	2.80
Totale superfici			85,35

Vedi Planimetria stato dei luoghi (allegato n. 43), Planimetria stato dei luoghi con superfici lorde (allegato n. 44).

Per un maggiore dettaglio delle superfici utili calpestabili, per come si evince dalla Planimetria stato dei luoghi con superfici utili (allegato n. 45), si rimanda ai dati metrici riportati nella tabella che segue:

Ambiente	Superficie (mq)
Soggiorno – Pranzo	23,70
Cucina	6,00
Camera letto	15,00
Camera letto	9,00
Wc	4,00
Ripostiglio	0,90
Ripostiglio	1,80
Totale superficie calpestabile	60,40

A suddetta superficie si aggiungono un Balcone di 2,20 mq, una Corte interamente pavimentata, la cui pavimentazione è stata realizzata probabilmente in due momenti diversi essendo stati usati due



tipi di mattonelle diverse per come si evince dalle Foto n. 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 della Documentazione Fotografica (allegato n. 37), di 40,00 mq, un Posto auto di 14,00 mq.

L'accesso all'appartamento avviene da un cancello pedonale in ferro a due ante, mentre l'accesso al posto auto avviene da un cancello carrabile in ferro a due ante.

Vedi Foto n. 3 – 4 della Documentazione Fotografica (allegato n. 37).

Tipologia - residenziale, classificato catastalmente A/3 Abitazione di tipo economico;

Finiture:

- intonaci interni del tipo civile liscio;
- tinteggiatura pareti e soffitto di colore chiaro;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in ferro zincato;
- le porte in legno;
- i pavimenti in grès porcellanato;
- i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica;
- l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano;
- l'appartamento risulta completo di arredamento.

Confini: l'unità immobiliare, confina con: ingresso comune a tutti i subalterni distinto al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 834 Subalterno 7, con vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni distinto al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 834 Subalterno 6, con corte comune a tutti i subalterni distinta al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 836 Subalterno 2 e strada per come si evince dall'elaborato planimetrico (allegato n. 3).

L'immobile in questione, è ubicato in Via IV Novembre snc, piano Terra interno 1 del comune di Diamante e per come riferito dalla proprietaria non è stato costituito il condominio.

Identificazione pregressa dei beni

Dalle risultanze della visura catastale storica (allegato n. 1), il CTU può accertare che alla data 19.11.2025, l'immobile è censito in catasto fabbricati con i seguenti dati censuari :

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/11/2025

Dati identificativi: Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 5



Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3
Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834

Foglio 13 Particella 836

Classamento:

Rendita: Euro 154,94

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Indirizzo: VIA IV NOVEMBRE n. SNC Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte 68 mq

Intestati catastali

1. XXXX (CF XXXX) nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXXX (CF XXXX)

nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 23/02/1998

Immobile attuale

Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 5

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Rendita: Euro 123,95

Rendita: Lire 240.000

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,0 vani

Partita: 1010270

dal 16/09/2013 al 27/06/2014

Immobile attuale

Ing. Lorenzo Grosso Ciponte Via A.Diaz 15 – Cetraro (CS) – Tel.: 392-4393278



Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 5

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Rendita: Euro 154,94

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,0 vani

dal 27/06/2014

Immobile attuale

Comune di DIAMANTE (D289) (CS)

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 834 Subalterno 5

Foglio 13 Particella 836 Subalterno 3

Rendita: Euro 154,94

Categoria A/3c), Classe 1, Consistenza 5,0 vani

Per cui si evince che la **Rendita catastale** nel corso degli anni è passata da **Euro 123,95** a **Euro 154,94**.

4.3 - Stato di possesso

-C-

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato dalla proprietaria e dal coniuge.



4.4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto, per quanto ha potuto accertare, non ha rilevato l'esistenza di vincoli o oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, non sono riportate servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso. La proprietaria in sede di sopralluogo ha riferito che non è stato mai costituito un condominio.

Si allega alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti (allegato n. 30).

La zona interessata è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004, a vincolo geologico e dal vincolo sismico di cui alla legge 02.02.1974 n.64 e relativi DD.MM. (allegato n. 4).

4.5 - Regolarità edilizia ed urbanistica

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

4.5.1 - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;



indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il CTU, dagli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Diamante, elenca di seguito i titoli abilitativi relativi alla costruzione dell'immobile in questione:

- C. E. n. 6 del 11.03.1996 (allegato n. 10);
- C. E. n. 12 del 23.04.1996 (allegato n. 16);
- C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21);
- Agibilità Prot. 4083 del 10.06.1998 (allegato n. 22);
- Fine Lavori 28.03.2013 DIA del 09.09.2011 Lavori manutenzione ordinaria e straordinaria prot. 4180 (allegato n. 25);
- Agibilità Prot. 4083 del 10.06.1998 (allegato n. 22);
- Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (allegato n. 26).

In particolare confrontando la Variante del 16.05.1996 Planimetria generale Piante (allegato n. 18) e la Variante del 16.05.1996 Prospetti e Sezioni (allegato n. 19) della C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), la



Variante in corso d'opera febbraio 2013 (allegato n. 31), la Fine Lavori 28.03.2013 DIA del 09.09.2011 Lavori manutenzione ordinaria e straordinaria prot. 4180 (allegato n. 33), l'Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (allegato n. 34), con la Planimetria stato dei luoghi (allegato n. 43), e dalle foto n. 3 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 - 24 della Documentazione Fotografica (allegato n. 45) si evince che l'immobile in oggetto non risulta essere conforme né alla C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), né di conseguenza all'Agibilità Prot. 4083 del 10.06.1998 (allegato n. 22), né alla Fine Lavori 28.03.2013 DIA del 09.09.2011 Lavori manutenzione ordinaria e straordinaria prot. 4180 (allegato n. 33), né all'Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (allegato n. 34).

Il CTU in particolare ha rilevato i seguenti abusi edilizi:

Abuso n.1

L'immobile ha una corte esclusiva pavimentata e recintata con muro in mattoni est, con muro in mattoni e ringhiera metallica lato sud, con muro in mattoni lato ovest.

Nella C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), per come rappresentato nella Variante del 16.05.1996 nelle tavole Planimetria generale Piante (allegato 18) e Prospetti e Sezioni (allegato 19), al posto della suddetta corte esclusiva pavimentata e recintata era previsto unicamente un terrazzo con ringhiera in ferro di forma trapezoidale di profondità 1,50 ml e lunghezza lato maggiore 4,60 ml e lunghezza lato minore 3,90 ml per una superficie di circa 6,40 mq, mentre la corte esclusiva pavimentata e recintata ha una superficie di 40,00 mq comprensiva di recinzione.



La recinzione lato est ha un muro di altezza interna pari a 1,70 ml, altezza esterna pari a 1,95 ml e spessore pari a circa 0,30 ml, lato ovest ha un muro di altezza interna pari a 1,50 ml, altezza esterna pari a 1,90 ml e spessore pari a circa 0,15 ml, mentre lato sud ha un muro di altezza interna pari a 0,80 ml oltre a una ringhiera metallica di 0,95 ml, altezza esterna pari a 1,00 ml oltre a una ringhiera metallica di 0,95 ml e spessore pari a circa 0,30 ml.

Abuso n.2

Nella Fine Lavori 28.03.2013 DIA del 09.09.2011 Lavori manutenzione ordinaria e straordinaria prot. 4180 (allegato n. 33) e nell'Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (allegato n. 34) è indicato un locale wc al posto della cucina rilevata dal CTU.

In effetti al posto del locale wc, confinante all' ingresso comune a tutti i subalterni distinto al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 834 Subalterno 7, per come indicato nella planimetria catastale (allegato 2) dell'immobile, è stato realizzato un locale cucina.

Abuso n.3

Nella suddetta DIA erano previsti i seguenti lavori:

- ampliamento della luce ubicata sul prospetto lato nord (sulle scale condominiali);
- realizzazione di una luce nel locale wc;
- realizzazione di un volume tecnico sul balcone lato est;
- diversa distribuzione degli spazi interni.



L'unico locale wc esistente, dotato di finestra di superficie inferiore a quella di progetto, ha una superficie pari a 4.00 mq per come indicato nella Planimetria stato dei luoghi (allegato n. 43) e nella Planimetria stato dei luoghi con superfici utili (allegato n. 45), inferiore a quella indicata nella planimetria catastale (allegato 2) dell'immobile, che è la superficie minima per un wc indicata nell'art. 161 del PSC del 18.10.2019 del Comune di Diamante (allegato 46).

La camera da letto grande esistente, ha una superficie pari a 15.00 mq, per come indicato nella Planimetria stato dei luoghi (allegato n. 43) e nella Planimetria stato dei luoghi con superfici utili (allegato n. 45), superiore a quella indicata nella planimetria catastale (allegato 2) dell'immobile.

In effetti la diversa distribuzione degli spazi interni non è conforme a quella indicata nella planimetria Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (Allegato 34), come la stessa finestra del locale wc.

Abuso n.4

Gli infissi esterni dell'immobile in oggetto sono stati realizzati in ferro zincato e non in legno per come indicato nella Variante del 06.09.1995 Relazione Tecnica (allegato n. 7), a parte quello del locale ripostiglio posto sul balcone lato nord realizzato in alluminio, mentre gli infissi esterni dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono stati



realizzati tutti in legno per come si evince dalle foto n. 25 – 26 – 27 – 28 – 22 – 23 - 24 della Documentazione Fotografica (allegato n. 37) .

Abuso n.5

Non sono stati realizzati i 3 gradini indicati per come si evince nella C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), per come rappresentato nella Variante del 16.05.1996 nelle tavole Planimetria generale Piante (allegato 18) e Prospetti e Sezioni (allegato 19) in cui il vano scala era previsto a quota + 0,60 ml rispetto al piano stradale .

Abuso n.6

La parete del vano scala su cui insiste il portone di ingresso condominiale è stata realizzata 1.05 ml in avanti andando a chiudere il ballatoio esterno previsto nella C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), per come rappresentato nella Variante del 16.05.1996 nelle tavole Planimetria generale Piante (allegato 18) e Prospetti e Sezioni (allegato 19), per cui risulta abusiva.

Abuso n.7

Sia il cancello pedonale in ferro a due ante che consente l'accesso all'appartamento, sia il cancello carrabile in ferro a due ante che consente l'accesso al posto auto, con tanto di passo carrabile, non sono indicati nella C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21), per come rappresentato nella Variante del 16.05.1996 nelle tavole Planimetria generale Piante (allegato 18) e Prospetti e Sezioni (allegato 19), per cui risultano entrambi abusivi.



L'immobile ha destinazione d'uso civile abitazione, che è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Non sono presenti concessioni in sanatoria rilasciate dalla competente autorità amministrativa per come indicato nell'Attestato Prot. 20649 del 15.09.2025 (Allegato 4) e nel Riscontro nota prot.257182025 del 27.11.2025 (Allegato 36), per cui non esiste la Concessione edilizia in variante n.17 del 23.04.1997 indicata nella Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (Allegato 34).

4.5.2 - Regolarità edilizia ed urbanistica

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in



questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Abuso n.1

Le opere di realizzazione della pavimentazione e della recinzione della corte di superficie di 40,00 mq non sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Il suddetto illecito non è stato sanato e lo stesso non è compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

L'illecito non è sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare e non è condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento



giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326.

Non sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria in quanto l'art. 148 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC del 18.10.2019 del comune di Diamante (allegato n. 46) recita:

Art. 148 RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Le recinzioni, con qualsiasi materiale utilizzato per la realizzazione, devono avere un aspetto decoroso, intonato all'edificio cui si riferiscono, alla tipologia urbana e al paesaggio circostante e rispettare tutte le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve fissate dal vigente Codice della Strada (D. Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii.) e relativo regolamento di attuazione.

2. Le recinzioni verso qualsiasi strada o spazio pubblico devono rispettare le seguenti distanze ed in ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente:

a) per strade aventi larghezza maggiore o uguale a m 7,50 possono essere poste sul confine della strada;

b) per strade aventi larghezza minore a m 7,50 devono essere poste ad una distanza, in parti uguali dall'asse stradale, tale da ottenere una fascia stradale di almeno m 7,50;

c) nel caso in cui la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati, tale distanza (compensazione fino al raggiungimento dei m 7,50) deve essere sempre rispettata.

3. Le recinzioni e i muri di cinta devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

4. Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3,00 per consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso, all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

5. Laddove non diversamente stabilito dal R.E.U. per specifici ambiti e sub ambiti territoriali individuati dal P.S.C., le recinzioni poste su strada devono avere un'altezza massima di m 2,00 che, esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di estetica connessi alle particolari attività svolte all'interno del lotto, può essere incrementata purché i materiali impiegati consentano la permeabilità visiva (paletti o inferriate, vetri, cristalli, materiali sintetici).



6. Le recinzioni poste su strada non possono avere un' altezza superiore a m 2,00 di cui massimo cm 60 con materiali che non consentono la permeabilità visiva, salvo quanto diversamente stabilito dal presente regolamento.
7. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
8. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Nel nostro caso la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati e la distanza (compensazione fino al raggiungimento dei ml 7,50) deve essere sempre rispettata e quindi è necessario prevedere la completa demolizione della recinzione lato sud e la demolizione parziale delle recinzioni lato est e lato ovest per come indicato nella fascia di compensazione di ml 7,50 rappresentata nella Planimetria stato dei luoghi con fascia di compensazione (allegato n. 47).

E' necessario prevedere la completa demolizione della pavimentazione, per una superficie pari a $40,00 \text{ mq} - 6,40 \text{ mq} = 33,60 \text{ mq}$ comprensiva del relativo massetto e riempimento, della corte esclusiva per una profondità pari a 60 cm per ripristinare lo stato di progetto della Variante del 16.05.1996 Planimetria generale Piante (allegato n. 18) e della Variante del 16.05.1996 Prospetti e Sezioni (allegato n. 19) relativi alla C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21).

Abuso n.2

In effetti l'Art. 161 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC del 18.10.2019 del comune di Diamante (allegato n. 46) recita:



Art. 161 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi costituite da un'unica stanza (monocali) devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 per due persone.
2. Gli alloggi diversi da quelli di cui al comma 1 devono essere dotati almeno:
 - a) di una stanza di soggiorno non inferiore a 14 mq o non inferiore a 19 mq se dotata di angolo cottura;
 - b) di un angolo cottura di cui al punto precedente o di una cucina con una superficie di almeno 9 mq;
 - c) di una camera da letto di almeno 9 metri;
 - d) di un bagno di almeno 4 metri;
3. Fatte salve le dimensioni minime degli alloggi di cui ai commi 1 e 2, per ogni abitante alloggiato deve essere comunque garantita una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

I locali cucina devono avere una superficie minima di 9,00 mq mentre il locale cucina ha una superficie di 6,00 mq.

L'illecito non è sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare e non è condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326.

Non sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Si prevede la demolizione della parete del locale cucina presente per accorpare la relativa superficie a quella del soggiorno per creare un unico ambiente cucina – soggiorno.



Abuso n.3

Si prevede il ripristino della finestra di progetto del locale wc esistente, che ha una superficie pari a 4.00 mq per come indicato nella Planimetria stato dei luoghi (allegato n. 43), che è la superficie minima per un wc indicata nell'art. 161 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC del 18.10.2019 del comune di Diamante (allegato n. 46).

La diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01

Abuso n.4

Gli infissi esterni dell'immobile in oggetto sono stati realizzati in ferro zincato e non in legno per come indicato nella Variante del 06.09.1995 Relazione Tecnica (allegato n. 7), mentre gli infissi esterni dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono stati realizzati tutti in legno per cui si prevede la rimozione degli infissi in ferro zincato e la fornitura e posa in opera di infissi in legno.

Si prevede inoltre la rimozione dell'infisso in alluminio del ripostiglio realizzato sul balcone lato nord e la fornitura e posa in opera di nuovo infisso in legno.

Il sottoscritto CTU non prende in considerazione gli abusi n. 5 – 6 – 7 in quanto riguarda la parte condominiale dell'intero fabbricato composto da n. 4 piani e il condominio stesso non è stato ancora costituito.



L'immobile ha destinazione d'uso civile abitazione, che è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Non sono presenti concessioni in sanatoria rilasciate dalla competente autorità amministrativa per come indicato nell'Attestato Prot. 20649 del 15.09.2025 (Allegato 4) e nel Riscontro nota prot. 257182025 del 27.11.2025 (Allegato 36), per cui non esiste la Concessione edilizia in variante n.17 del 23.04.1997 indicata nella Agibilità Prot. n. 15672 del 27.11.2013 (Allegato 34).

Non c'è nessuna pendenza di istanze di sanatoria per come indicato nell'Attestato Prot. 20649 del 15.09.2025 (Allegato 4).

La costruzione è stata realizzata in parte e/o modificata in violazione delle normative edilizie, e le suddette opere abusive sono state realizzate presumibilmente dopo il rilascio della Nella C. E. n. 12 del 17.04.1997 (allegato n. 21).



Abuso n.1

Le opere di realizzazione della pavimentazione in parte, e precisamente 24 mq, e della recinzione della corte in parte, di superficie di 40,00 mq sono state realizzate, presumibilmente prima del 23.02.1998 data in cui è stata presentata la planimetria catastale dell'immobile in oggetto la cui copia è contenuta nell'Atto di Vendita 27.08.2012 rep.n.48.045 racc.n.12.202 registrato a Paola il 28.08.2012 al n.2407 serie 1T (Allegato 41). Nella suddetta planimetria è indicato un terrazzo di 24,00 mq delimitato da un muro lato est e da un muro lato ovest con lunghezza pari a 2,50 ml e un giardino di 16,00 mq e di profondità pari a 2,00 ml.

Le opere di realizzazione della restante parte della pavimentazione sono state realizzate, presumibilmente prima della Comunicazione fine lavori del 30.04.2013 (Allegato 33) nella quale la Sig.ra XXXX in qualità di Ditta richiedente e l'Arch. XXXX in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori dichiarano che gli inerti, che erano stati previsti 2,20 mc, non sono stati smaltiti presso discarica autorizzata ma sono stati utilizzati come riempimento sottostante il massetto della corte ubicato sul lato sud dell'unità immobiliare pari a mq 40 (spessore strato sottostante massetto pari a ml 0,05).

Abuso n.2

Le opere di realizzazione del locale cucina sono state realizzate erroneamente, presumibilmente prima della Comunicazione fine lavori del 30.04.2013 (Allegato 33).



Abuso n.3

Le opere di realizzazione della finestra del locale wc esistente e di diversa distribuzione degli spazi interni, sono state realizzate, erroneamente, presumibilmente prima della Comunicazione fine lavori del 30.04.2013 (Allegato 33).

Abuso n.4

Le opere di fornitura e posa in opera di infissi esterni dell'immobile in oggetto sono state realizzate, erroneamente, presumibilmente prima della Comunicazione fine lavori del 30.04.2013 (Allegato 33).

4.5.3 - Regolarità edilizia ed urbanistica

3) Quantificati, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.



4.5.3.1 - Regolarità edilizia ed urbanistica

Costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile

Il CTU quantifica, accertate le irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile.

Abuso n.1

Demolizione di recinzione corte esclusiva:

- Demolizione e smaltimento lato est muro di lunghezza pari a 1,70 ml, altezza pari a 1,95 ml e spessore pari a 0,30 ml,
- Demolizione e smaltimento lato ovest muro di lunghezza pari a 2,50 ml, altezza pari a 1,90 ml e spessore pari a 0,15 ml,
- Demolizione di recinzione lato sud muro di lunghezza pari a 8,85 ml, altezza pari a 1,00 e spessore pari a 0,30 ml,

Il costo a metro quadro per la demolizione e lo smaltimento di un muro di recinzione varia, ma in media puoi aspettarti una cifra che va dai **25€ ai 50€/mq**, includendo la demolizione (circa 10-25€/mq) e lo smaltimento dei calcinacci (10-25€/mq), a seconda del materiale (mattoni, cemento), dello spessore, della complessità e della località. Per muri più spessi o in cemento armato i costi possono essere superiori, mentre per quelli in cartongesso inferiori.

Si assume un costo di 50 €/mq per cui si ha:

- Demolizione e smaltimento lato est muro di 3,30 mq x 50 €/mq = 165,00 €
- Demolizione e smaltimento lato ovest muro di 4,75 mq x 50 €/mq = 237,50 €
- Demolizione e smaltimento lato est muro di 8,85 mq x 50 €/mq = 442,50 €



-Rimozione e smaltimento di lato sud ringhiera metallica di lunghezza pari a 8,40 e altezza pari a 0,95

Il costo a metro quadro (mq) per la rimozione e lo smaltimento di una ringhiera metallica varia, ma aspettati una stima tra i **10€ e 40€/mq**, a seconda della complessità (smontaggio, taglio, peso del metallo) e dei costi di trasporto/discarda, includendo smaltimento dei materiali ferrosi

Si assume un costo di 25 €/mq per cui si ha:

-Rimozione e smaltimento di lato sud ringhiera metallica di 8,00 mq x 25 €/mq=200,00 €

Demolizione di pavimentazione corte esclusiva:

- Demolizione e smaltimento pavimentazione e massetto di superficie circa 33,60 mq per uno spessore complessivo pari a 10 cm.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento di pavimento e massetto si aggira in media tra i **15€ e i 35€ al metro quadro (mq)**, ma può variare molto a seconda dello spessore del massetto, dei materiali, della complessità e della zona; si parte da circa **10-15€/mq per pavimenti semplici** fino a **oltre 30€/mq** per spessori elevati o materiali pregiati, includendo manodopera, carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata.

Si assume un costo di 25 €/mq per cui si ha:

- Demolizione e smaltimento pavimentazione e massetto di 33,60 mq x 25 €/mq = 840,00 €

- Rimozione e smaltimento materiali inerti di superficie circa 33,60 mq per uno spessore pari a 30 cm.

Il costo per la rimozione e lo smaltimento di materiali inerti varia molto, ma si aggira intorno ai 25 €/mc per calcinacci misti.

Si assume un costo di 25 €/mc per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento materiali inerti di 10.00 mc x 25 €/mc = 250,00 €



Abuso n.2

Demolizione tramezzo locale cucina

- Demolizione e smaltimento materiali inerti del tramezzo che delimita il locale cucina di lunghezza pari a 4,40 ml, di altezza pari a 2,70 ml e di spessore pari a 10 cm.

Il costo per la demolizione di un tramezzo e lo smaltimento varia molto in base al materiale, ma si attesta in media tra i **10 e i 30 €/mq per il cartongesso** e tra i **20 e i 60 €/mq per la muratura**, includendo spesso il costo per il trasporto e lo smaltimento, che si aggira sui 15-25 €/mc (metro cubo) per inerti, a cui aggiungere il costo dell'opera di demolizione.

Si assume un costo di 45 €/mq per cui si ha:

- Demolizione e smaltimento materiali inerti del tramezzo di 11.90 mq x 45 €/mq = 535,50 €

- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra.

Il costo di rimozione e smaltimento delle finestre varia, ma si aggira tra i **30 e i 100 € a finestra** (o circa 10-40 €/mq a seconda della fonte), includendo smontaggio e smaltimento di infissi, con costi maggiori per rimozione telaio o materiali più complessi, spesso inclusi nel prezzo di posa nuova o gestiti da ditte specializzate.

Si assume un costo di 65 € per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra = 65,00 €

- Rimozione e smaltimento n. 1 porta.

Il costo per la rimozione e lo smaltimento di una porta varia, ma si aggira generalmente tra i **20€ e i 50€ al pezzo**, a seconda che sia una porta interna o blindata, con costi aggiuntivi per il trasporto in discarica e il recupero dei materiali, e prezzi che possono variare tra i 10€ e i 30€ al mq (per le porte interne) per la sola manodopera di rimozione, come indicato da diverse ditte.

Si assume un costo di 35 € per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 porta = 35,00 €



Abuso n.3

Le opere di rimozione della finestra del locale wc esistente

- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra.

Il costo di rimozione e smaltimento delle finestre varia, ma si aggira tra i **30 e i 100 € a finestra** (o circa 10-40 €/mq a seconda della fonte), includendo smontaggio e smaltimento di infissi, con costi maggiori per rimozione telaio o materiali più complessi, spesso inclusi nel prezzo di posa nuova o gestiti da ditte specializzate.

Si assume un costo di 65 € per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra = 65,00 €

La diversa distribuzione degli spazi interni, può essere sanata.

Abuso n.4

Rimozione e smaltimento infissi esterni

- Rimozione e smaltimento n. 2 infissi esterni a 2 ante in ferro zincato per balconi (persiane).

Il costo per la rimozione e lo smaltimento di persiane in ferro zincato a due ante si aggira indicativamente tra i **20€ e i 60€ al mq** (o per unità, a seconda del preventivo), includendo manodopera, smontaggio delicato e smaltimento come rifiuto speciale, ma varia molto in base a regione, accessibilità e complessità; i prezzi più specifici per il **ferro/acciaio** per la sola manodopera si attestano tra i **15€ e i 57€/mq** per lo smontaggio, a cui aggiungere lo smaltimento, che può costare dai 20€ ai 50€ a finestra

Si assume un costo di 40 € per la rimozione e un costo di 50 € per lo smaltimento cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 2 infissi esterni a 2 ante in ferro zincato per balconi (persiane) = 2 x 90,00 € = 180,00 €

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 1 anta in alluminio per balconi (persiane).

Il costo di rimozione e smaltimento di persiane in alluminio a 1 anta si aggira **generalmente tra i 30€ e i 100€ a infisso**, non al metro quadro, ma può salire se si include la rimozione del telaio (smuratura) o lavori murari aggiuntivi, con stime che variano da 100€ a 300€ per finestra/persiana, inclusa la gestione dei rifiuti speciali.



Si assume un costo di 65 € per la rimozione e lo smaltimento per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 1 anta in alluminio per balconi (persiane) = 65,00 €

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 2 ante in ferro zincato per finestre (persiane).

Si assume un costo di 40 € per la rimozione e un costo di 40 € per lo smaltimento cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 2 ante in ferro zincato per finestre (persiane) = 80,00 €

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a vasistas in alluminio per finestre.

Il costo per la rimozione e lo smaltimento di un infisso esterno in alluminio a vasistas si aggira tra i **50€ e i 100€ per singolo infisso.**

Si assume un costo di 75 € per la rimozione e lo smaltimento per cui si ha:

- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a vasistas in alluminio per finestre = 75,00 €



Per un totale complessivo di:

- Demolizione e smaltimento lato est muro di 3,30 mq x 50 €/mq = 165,00 €
- Demolizione e smaltimento lato ovest muro di 4,75 mq x 50 €/mq = 237,50 €
- Demolizione e smaltimento lato est muro di 8,85 mq x 50 €/mq = 442,50 €
- Rimozione e smaltimento di lato sud ringhiera metallica di 8,00 mq x 25 €/mq=200,00 €
- Demolizione e smaltimento pavimentazione e massetto di 33,60 mq x 25 €/mq = 840,00 €
- Rimozione e smaltimento materiali inerti di 10.00 mc x 25 €/mc = 250,00 €
- Demolizione e smaltimento materiali inerti del tramezzo di 11.90 mq x 45 €/mq = 535,50 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra = 65,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 porta = 35,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 finestra = 65,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 2 infissi esterni a 2 ante in ferro zincato per balconi (persiane) = 2 x 90,00 € = 180,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 1 anta in alluminio per balconi (persiane) = 65,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a 2 ante in ferro zincato per finestre (persiane) = 80,00 €
- Rimozione e smaltimento n. 1 infisso esterno a vasistas in alluminio per finestre = 75,00 €

Totale spese per opere di demolizione rimozione e smaltimento =

= 165,00 € + 237,50 € + 442,50 € + 200,00 € + 840,00 € + 250,00 € + 535,50 € +
65,00 € + 35,00 € + 65,00 € + 180,00 € + 65,00 € + 80,00 € + 75,00 € = 3.235,50 €



4.5.3.2 - Regolarità edilizia ed urbanistica

Costi opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

Il CTU quantifica, accertate le irregolarità urbanistiche, i costi necessari per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni.

Abuso n.1

- Fornitura e posa in opera di ringhiera metallica sul balcone prospetto lato sud per come indicato in Variante del 16.05.1996 Planimetria generale Piante (Allegato 18) e in Variante del 16.05.1996 Prospetti e Sezioni (Allegato 19)

Il costo di una ringhiera metallica per balcone, inclusa fornitura e posa, varia molto in base a materiale e complessità, ma puoi aspettarti cifre che vanno dai **70-100 €/ml** per modelli semplici in ferro battuto/verniciato.

Si assume un prezzo pari a 100,00 €/ml

$6,05 \text{ ml} \times 100 \text{ €/ml} = 605,00 \text{ €}$

- Fornitura e posa in opera marmo con gocciolatoio lungo ringhiera metallica sul balcone prospetto lato sud.

. Il costo al metro lineare (ml) per fornitura e posa marmo con gocciolatoio è variabile, ma puoi aspettarti costi per la sola posa di circa **30 €/ml**

Si assume un prezzo pari a 30,00 €/ml

$6,05 \text{ ml} \times 30 \text{ €/ml} = 181,50 \text{ €}$



- Fornitura e posa in opera parete in mattoni lungo ringhiera metallica sotto il balcone prospetto lato sud.

Il costo della posa di mattoni faccia a vista varia, ma in generale si aggira intorno ai 15-55 €/mq per la sola manodopera, mentre il costo totale (materiali + posa) può variare dai 40 ai 120 €/mq. Le variabili principali che influenzano il prezzo sono la tipologia di mattone, la complessità del lavoro e il costo della manodopera.

Si assume un prezzo pari a 80,00 €/mq

$6,05 \text{ ml} \times 80 \text{ €/mq} = 484,00 \text{ €}$

- Intonaco esterno parete lungo ringhiera metallica sotto il balcone prospetto lato sud.

Si assume un prezzo pari a 20,00 €/mq

$6,05 \text{ ml} \times 20 \text{ €/mq} = 121,00 \text{ €}$

- Pitturazione esterna parete lungo ringhiera metallica sotto il balcone prospetto lato sud.

Il costo della pittura base per esterni si aggira intorno ai 10-20 €/mq.

Si assume un prezzo pari a 20,00 €/mq

$6,05 \text{ ml} \times 20 \text{ €/mq} = 121,00 \text{ €}$

Abuso n.2

- Fornitura e posa in opera marmo in corrispondenza del tramezzo demolito che delimitava il locale cucina di lunghezza pari a 4,40 ml di spessore pari a 10 cm.

Per lavori su misura, i costi si stimano al mq, includendo materiale (es. 40€-110€/mq per marmo Carrara) e posa (30€-85€/mq o più per lavorazioni speciali).

Si assume un costo di 100 €/mq per cui si ha:

- $0,44 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 44,00 \text{ €}$



- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a vasistas in abete.

Per una finestra a vasistas in abete con posa in opera, la spesa va da circa €300 a oltre €900 o più, a seconda di dimensioni (un modello piccolo 50x40 cm costa circa 420€ solo telaio/vetro, mentre uno standard 100x120cm in legno può partire da 650-1000€ installato), complessità, qualità del legno (abete, pino), vetro (doppio, triplo) e dettagli aggiuntivi come finiture e tipo di apertura. La posa in opera si aggira spesso tra 100€ e 200€ a finestra standard, ma può variare.

Si assume un costo di 500 € per cui si ha:

- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a vasistas in abete = 500,00 €

Abuso n.3

- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a una anta in abete.

Il costo di una finestra in abete, fornitura e posa, varia molto in base a dimensioni, prestazioni (doppio/triplo vetro, taglio termico) e complessità, tra i 650€ e i 1.000€ o più per una finestra standard (1 anta, 100x120 cm), considerando che la posa si aggiunge al costo del serramento, che da solo può costare 500-800€, più 120-200€ per la sola installazione.

Si assume un costo di 400 € per cui si ha:

- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a una anta in abete = 400,00 €

Abuso n.4

- Fornitura e posa in opera n. 2 infissi esterni a 2 ante in abete per balconi (persiane).

Per una persiana a 2 ante in abete per balcone, i prezzi variano molto, da 350€ a oltre 800€ per l'unità (fornitura) a seconda di qualità, dimensioni e finiture, con costi aggiuntivi per la posa in opera, che può aggiungere €40-€80 all'ora o €80-€300 per serramento. I prezzi al metro quadro per il legno si aggirano tra €200 e €350/mq.

Si assume un costo di 1.000 € per cui si ha:

- Fornitura e posa in opera n. 2 infissi esterni a 2 ante in abete per balconi (persiane) = 2 x 1.000,00 € = 2.000,00 €



- Fornitura e posa in opera n. 1 infisso esterno a 1 ante in abete per balconi (persiane).

Per una persiana a 1 ante in abete per balcone, i prezzi variano molto, Per un'anta singola in abete per balcone (persiana), i prezzi di fornitura e posa in opera variano significativamente, dai **650 € fino a oltre 1000 €** per un'anta standard.

Si assume un costo di 800 € per cui si ha:

- Fornitura e posa in opera n. 1 infisso esterno a 1 ante in abete per balconi (persiane) = 800,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 2 infissi esterni a 2 ante in abete per finestre (persiane).

Per una persiana a 2 ante in abete per finestre, i prezzi variano molto, tra **500€ e 1.100€ o più per il solo prodotto** (a seconda di dimensioni e finiture), più la posa in opera che può aggiungere **80€-200€ a serramento**, con costi al metro quadro che si aggirano sui 200-350€/mq o più per il legno.

Si assume un costo di 800 € per cui si ha:

- Fornitura e posa in opera n. 1 infisso esterno a 2 ante in abete per finestre (persiane) = 800,00 €

Per un totale complessivo di:

- Fornitura e posa in opera di ringhiera metallica = 605,00 €

- Fornitura e posa in opera marmo con gocciolatoio = 181,50 €

- Fornitura e posa in opera parete in mattoni = 484,00 €

- Intonaco esterno = 121,00 €



- Pitturazione esterna = 121,00 €

- Fornitura e posa in opera marmo = 44,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a vasistas in abete = 500,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 1 finestra a una anta in abete = 400,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 2 infissi esterni a 2 ante in abete per balconi (persiane) = 2.000,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 1 infisso esterno a 1 ante in abete per balconi (persiane) = 800,00 €

- Fornitura e posa in opera n. 1 infisso esterno a 2 ante in abete per finestre (persiane) = 800,00 €

Totale spese per opere tese al ripristino della funzionalità dei beni =
= 605,00 € + 181,50 € + 484,00 € + 121,00 € + 121,00 € + 44,00 € + 500,00 € +
400,00 € + 2.000,00 € + 800,00 € + 800,00 € = 6.056,50 €

Totale spese per opere di demolizione rimozione e smaltimento e opere
tese al ripristino della funzionalità dei beni = 3.235,50 € + 6.056,50 € =
9.292,00 € + iva

Totale spese 11.336,34 € iva compresa



4.6 - Formazione dei lotti

- F -

Formazione dei lotti

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce una cellula abitativa univoca collocata all'interno di un complesso immobiliare.

Tale caratterizzazione tipologica non rende possibile un'ulteriore divisione del bene pignorato, pertanto, lo stesso dovrà essere venduto come lotto unico.

4.7 - Valore del bene e costi

-G-

Valore del bene e costi

Al fine di rendere il più possibile oggettivo e puntuale il risultato della stima, utilizzando le superfici commerciali dell'immobile precedentemente calcolate, e poi, attraverso due metodi di stima (sintetico-comparativa e capitalizzazione dei redditi) ricavare il valore complessivo dell'unità immobiliare mediando aritmeticamente i risultati ottenuti.

Nel computo generale delle superfici, l'area dell'unità immobiliare è stata considerata nella sua interezza, compresi muri perimetrali e tramezzi, i muri in comune con le proprietà attigue sono stati valutati per metà.

Per quanto riguarda gli spazi accessori, come il balcone, la corte esclusiva e il posto auto, si è tenuto conto sia dei criteri di uso corrente nelle compravendite immobiliari nel comune di Diamante e limitrofi che delle indicazioni sull'argomento desumibili dalla letteratura tecnica (Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni Dei, Consulenze tecniche commentate, Lavis 2001).

Il calcolo della superficie commerciale così determinata e i coefficienti utilizzati (edito da tecnoborsa e agenzia delle entrate) per i singoli spazi accessori sono riportati nella tabella che segue:



Ambiente	S. lorda mq	Coefficiente	S. comm. Mq
Appartamento piano terra	72.00	1.00	72.00
Cortile oltre a 25 mq	40.00	0.25	10.00
Balcone fino a 25 mq	2.20	0.30	0.66
Posto auto	14.00	0.20	2.80
Totale superfici			85,35

Per come detto sopra, il valore di mercato (V_m) attribuito all'alloggio in argomento si otterrà come media aritmetica dei due distinti procedimenti di stima: quello *diretto* o sintetico comparativo e quello *indiretto* o analitico (detto anche per capitalizzazione dei redditi).

Per pura comodità descrittiva, i valori di mercato ottenuti saranno distinti, nel primo caso con V_{m1} , e, nel secondo con V_{m2} .

Ne consegue che il valore di mercato finale si otterrà dalla seguente formula:

$$V_m = \frac{V_{m1} + V_{m2}}{2}$$

Stima diretta o sintetica comparativa

Il presente metodo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame delle condizioni del mercato, delle contrattazioni immobiliari, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto “gradino di merito” l'unità abitativa da valutare (Cfr. GIUSEPPE MASSIMO INNOCENTI, *La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U., Palermo 2012, pag. 12*).

Nel caso in esame si è dato corso alla ricerca del più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale espresso dal mercato immobiliare della zona per immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali simili a quello in esame.

Per tale ragione si è fatto ricorso sia ai dati correnti del mercato che ai prezzi praticati dalle agenzie immobiliari di Diamante, in entrambi i casi è stata rilevata una sostanziale convergenza dei dati.

Per il Comune di Diamante, per la categoria catastale dell'immobile in oggetto, le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, sezione osservatorio mercato immobiliare, per il primo semestre 2025



riportano un prezzo compreso tra 1.035,00 e 1.500,00 €/mq $(1.035,00+1.500,00)/2 =$ quindi mediando si avrà un prezzo di €. 1.267,50 €/mq.

Il CTU, dai dati di cui sopra, ritiene corretto applicare il prezzo di € 1.250,00 al mq, conoscendo sia la superficie commerciale che la quotazione del bene da stimare per metro quadro, si può concludere che il valore di mercato complessivo dell'intero immobile, ottenuto mediante procedimento di stima diretta o sintetico-comparativa, si ricava dalla seguente formula:

$$Vm1 = Sc * Vm1/mq = 85,35 \text{ mq} * 1.250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 106.687,50$$

Stima indiretta o analitica

Il presente metodo meglio conosciuto come capitalizzazione dei redditi basa i suoi presupposti sulla redditività che i fabbricati urbani sono in grado di produrre nel tempo.

Le ipotesi sulle quali si basa la stima analitica consistono nella possibilità di determinazione dei redditi futuri e dei saggi di sconto e, inoltre nell'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità (Cfr Carlo Forte e Baldo De' Rossi, Op.cit., Sonzognò 1989, pag. 141)

Il valore di mercato di un immobile, prescinde dal metro quadro e si ottiene dalla formula:

$$Vm2 = \frac{Rn}{r} \quad \text{dove:}$$

$Rn = (Ri - S)$ = reddito annuo/netto ordinario e costante dell'immobile;

Ri = reddito lordo/annuo dell'immobile, rappresentato dal canone locativo medio mensile

S = spese per la formazione del reddito netto (imposte, manutenzione, servizi, assicurazioni, ammortamenti etc);

r = saggio di capitalizzazione variabile dal 2% al 6%.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si segue il procedimento condiviso da gran parte della letteratura tecnica assumendo un valore medio di r pari al 4%.

A questo valore, a seconda dei casi, si sommano algebricamente alcuni fattori ascendenti e discendenti.

Nella tabella di seguito riportata sono stati elencati i fattori e le relative aliquote che contribuiscono a determinare, nel caso specifico, il valore del saggio di capitalizzazione

Fattori ascendenti di r			Fattori discendenti di r		
A1	Necessità di interventi di manutenzione	0,100%	D1	Sicurezza di locazione	0,500%
A14	Ubicazione in piccoli centri urbani	0,100%	D2	Uso Corretto dell'immobile	0,050%
			D5	Costi di produzione in aumento	0,150%
			D6	Ribasso del profitto nel settore produttivo	0,050%
			D17	Disponibilità di spazi circostanti a parcheggi	0,500%



I diversi fattori in gioco sono stati presi in esame considerando sia gli scenari immobiliari in atto a Diamante che l'attuale situazione del mercato edilizio a livello nazionale.

L'immobile periziato, non necessita di interventi di manutenzione, inoltre la sua localizzazione, compresa nel centro urbano consolidato si pone come caratterizzante anche per un possibile uso dello stesso come casa per vacanze.

Venendo, poi alla particolare situazione stagnante del mercato edilizio locale e nazionale, non è difficile comprendere una maggiore propensione e/o necessità verso l'affitto anche in rapporto all'attuale contrazione dei mutui per l'acquisto di abitazioni.

Valore locativo del bene.

Per la determinazione del valore locativo mensile del bene, lo scrivente, fa riferimento ai valori di mercato e di locazione mensile, riportati, per il primo semestre 2025, dall'Osservatorio Mobiliare Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate, i dati riguardante il comune di Diamante sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Superficie L/N	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Minimo	Massimo
Abitazione di tipo economico	normale	Lorda	3,5	5,0

Mediando i valori si ottiene = $(3,5+5,0)/2= 4,25 \text{ €/mq}$

Valore medio di locazione mensile unitario= s. Lorda x valore medio = $85,35 \times 4,25 \text{ €/mq} = 362,74 \text{ € mensili (4.352,88 € annuo)}$.

Detraendo una percentuale di tasse, imposte e spese varie pari al 20% ($\text{€ } 362,74 \times 0,20 = \text{€ } 72,55$) del reddito prodotto si avrà: $\text{€ } 362,74 - \text{€ } 72,55 = \text{€ } 290,19$ mensili

Tutto ciò premesso, il saggio di capitalizzazione, è così determinato:

$$r = 4,00 + (A1 + A14) - (D1 + D2 + D5 + D6 + D17)$$

$$r = 4,00\% + (0,100 + 0,100)\% - (0,500 + 0,050 + 0,150 + 0,050 + 0,500)\% = 3,00\%$$

Sostituendo nella formula i valori ricavati si otterrà il valore di mercato dell'immobile per capitalizzazione dei redditi:



$$Vm2 = \frac{Rn}{r} = \frac{\underline{\underline{\text{€ } 3.482,28}}}{0,0300} = \text{€ } 116.076,00$$

Il più probabile valore di mercato al nuovo.

Un immobile del 1998, essendo circa 27 anni, potrebbe subire una riduzione di valore **intorno al 15-25% rispetto al nuovo**, a seconda dello stato di manutenzione e dei materiali, ma questa percentuale può variare molto: un immobile in **ottimo stato può perdere intorno al 5-10%**),

Considerando una perdita del **10%** si assume:

$$Vm2 = \text{€ } 116.076,00 - \text{€ } 11.607,60 = \text{€ } 104.468,40$$

Come premesso in precedenza, alla stima finale dell'immobile si giunge attuando la media aritmetica dei risultati ottenuti dalla stima sintetica (Vm1) e della stima analitica (Vm2)

$$Vm = (Vm1 + Vm2)/2$$

Che in termini numerici diviene:

$$Vm = \text{€ } 106.687,50 + \text{€ } 104.468,40)/2 = \text{€ } 105.577,95$$

A questo valore occorre decurtare:

- le spese per opere di demolizione rimozione e smaltimento e opere tese al ripristino della funzionalità dei beni pari a 11.336,34 €
- le spese tecniche per pratiche edilizie e direzione dei lavori per la realizzazione di opere di demolizione rimozione e smaltimento e opere tese al ripristino della funzionalità dei beni, per la sanatoria delle opere edilizie diversa distribuzione interna pari a 1.500,00 €
- sanzioni amministrative al Comune Sanatoria, CILA/SCIA in sanatoria, per difformità, tipo diversa distribuzione interna, pari a 1.000 €



- le spese tecniche per la variazione catastale pari a 450 €

- diritti catastali per la variazione catastale pari a 100 €

- le spese tecniche per Ape pari a 250 €

- le spese tecniche per l'agibilità pari a 1.000,00 €

- diritti di segreteria per l'agibilità al comune di Diamante pari a 50 €

- n. 2 marche da bollo da 16 € per l'agibilità al comune di Diamante pari a 32 €

per un importo complessivo pari a:

$$1.500,00 \text{ €} + 1.000 \text{ €} + 450 \text{ €} + 100 \text{ €} + 250 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €} + 50 \text{ €} + 32 \text{ €} \\ = 4.382 \text{ €}$$

Per cui il valore dell'immobile si può stimare pari a:

$$V_i = \text{€ } 105.577,95 - 11.336,34 \text{ €} - 4.382,00 \text{ €} = 89.859,61 \text{ €}$$

5 - Invio Relazione di bozza di Perizia Tecnica

In ottemperanza ai contenuti del provvedimento di nomina del giudice, la presente consulenza tecnica d'ufficio viene trasmessa, in bozza alle parti e al custode per posta elettronica certificata.



6 - Conclusioni

A termine della presente consulenza tecnica d'ufficio riassumo le conclusioni cui sono giunto riguardanti l'immobile in oggetto:

Localizzazione: Comune Diamante (CS);

Indirizzo: Via IV Novembre snc;

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Diamante (CS) Foglio 13 part. 834 sub. 1, graffato con il sub.5 e con la particella 836 sub.3 Natura A/3 – abitazione di tipo economico, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita catastale Euro 154,94, indirizzo Via IV Novembre snc, Piano T, Superficie Totale 72 mq Superficie Totale escluse aree scoperte 68 mq .

Intestatario del bene pignorato:

1. XXXX (CF XXXX)

nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2. XXXX (CF XXXX)

nata a XXXX il XXXX

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

Il valore locativo del bene oggetto di stima è pari a € 4.352,88 annui;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, è pari a € 89.859,61

7 - Invio Relazione di Perizia Tecnica e osservazioni delle parti

In ottemperanza ai contenuti del mandato giudiziario, la presente consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata, alle parti mediante posta elettronica certificata.

Non essendo pervenute a mezzo posta presso lo studio del CTU incaricato o agli indirizzi di posta elettronica ordinaria e certificata, osservazioni delle parti, si ritiene di confermare integralmente i contenuti e le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio così come riportati nella formulazione originaria.

8 – Conclusioni e note

Nel ringraziare l'ill.mo Giudice Dott. Federica Laino per la fiducia professionale accordatami, e confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto e di aver, quindi, esaurientemente risposto ai quesiti peritali formulati, restando comunque a disposizione per ogni



eventuale chiarimento, rassegnò in data odierna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sicuro di essermi reso comunque utile alla ricerca della verità.

Cetraro, 08.01.2026

IL CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE

