

Revisione del 3.11.2025

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

Procedimento R.G. Es.Imm. n.30-2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pelliccia Luca

Custode Giudiziario: Avv. Andrea Lucci

Creditore procedente:

Debitore:

Nota di deposito a corredo della revisione dell' elaborato peritale

del 3 novembre 2025

Premesse

La sottoscritta, Ing. Régine F.J. Colarocco, con studio in Via P. Mazara, 67039 Sulmona (AQ), email ing.reginefjcolarocco@gmail.com, PEC reginefrancescajosela.colarocco@ingpec.eu, nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento del 4.12.2024 per la procedura n.r.g.e. 30-2024, in data 3.9.2025 depositava l'elaborato peritale.

Tenuto conto dello stato dei luoghi riscontrato e della possibilità avuta, successivamente al deposito, di un ulteriore confronto di approfondimento con il preposto ufficio tecnico comunale, si ritiene opportuno procedere con il presente elaborato alla rettifica della risultanza del giudizio tecnico-estimativo già espresso.

1. Approfondimenti per la revisione della valutazione

L'approfondimento tecnico ha riguardato la procedura di regolarizzazione, ove possibile, dei due corpi secondari presenti sul retro dell'immobile e sul fondo del lotto, per i quali non sono presenti dati ed informazioni nelle pratiche edilizie trasmesse alla sottoscritta dall'ufficio tecnico comunale né nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto urbano). Nello specifico si ricorda:

- **altro fabbricato 1**, composto da un vano principale e due secondari, identificato con il numero 1, non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale.
Esso è direttamente comunicante con la villa e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di camera da letto, bagno e disimpegno di collegamento con la villa.
- **altro fabbricato 2**, composto da vano unico, identificato con il numero 2, non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale.
Esso non è direttamente comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito ed una sorta di vano tecnico per serbatoi dell'acqua;
- **altro fabbricato 3**, composto da vano unico, identificato con il numero 3, non presente in banca dati dell' Agenzia delle Entrate né dell'ufficio tecnico comunale.
Esso non è direttamente comunicante con il villino, è stato edificato sul fondo del lotto, è adiacente al vano del punto precedente e nello stato di fatto l'utilizzo è quello di deposito.

Allo stato attuale tutti i manufatti nel lotto sono posizionati a distanza inferiore dai confini e da altri edifici (rif. immobile edificato su particella confinante n. 136): ad integrazione di quanto riportato nella prima stesura dell'elaborato peritale è opportuno fare presente che, nel caso di fondi confinanti di proprietà di due soggetti diversi e che non siano uniti o aderenti, è possibile derogare alle norme di

Revisione del 3.11.2025

settore ed all'art. 873 c.c. con un accordo privato in forma scritta - e trascritto nei registri immobiliari - costituendo una servitù prediale per il diritto di tenere l'edificio a distanza minore di quella legale.

I limiti di distanza dei fabbricati sono altresì regolamentati dall' art. 9 - "limiti di distanza dei fabbricati" delle NTA comunali vigenti, di cui si riporta integralmente il contenuto:

"Dai confini di proprietà, dai confini di zona (esclusi quelli relativi a zone a vincolo speciale di cui agli articoli 64 e segg. delle presenti norme tecniche nonché dai parcheggi pubblici individuati sulle tavole di P.R.G., e da zone differenti appartenenti alla medesima ditta e/o proprietà), dagli altri fabbricati, nonché fra le pareti finestrate del fabbricato stesso, devono inoltre essere rispettati i limiti di distanza derivanti dall'applicazione del criterio della visuale libera o della distanza minima, secondo le prescrizioni di zona. Devono comunque essere fatti salvi in ogni caso i limiti di distanza dei fabbricati, così come previsti all'art. 9 del D.M 2 aprile 1968, n°1444 e, precisamente:

- *nei casi di restauro e ristrutturazione (compresa la demolizione e ricostruzione del volume preesistente), la distanza tra i volumi edificati preesistenti, con le eccezioni di cui al precedente articolo 5;*
- *nei casi di nuovi edifici, la distanza minima di mt. 5 dai confini e di mt. 10 tra pareti antistanti di cui almeno una finestrata; la distanza tra pareti finestrate non può comunque risultare inferiore all'altezza del fabbricato più alto; la distanza minima di mt. 5 dai confini nel caso in cui tutte e due le pareti non siano finestrate.*
- *Per le distanze dai fronti di uno stesso fabbricato valgono gli schemi di cui all'Allegato B.*
- *Sono fatte salve le distanze tra fabbricati o gruppi di fabbricati ricompresi all'interno di ambiti disciplinati da specifici Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati, ai sensi e per gli effetti delle ammissibilità di cui all'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2.4.1968, n°1444, nel rispetto delle vigenti normative antisismiche."*

Come già indicato in perizia, la zona urbanistica di appartenenza è disciplinata dall'art. 36 delle NTA del P.R.G. vigente, nel quale sono indicati i seguenti parametri (volti alla tutela di carattere generale sia del territorio sia del cittadino):

- *dc (distacco minimo dai confini) \geq 5.00 mt;*
- *df (distacco minimo tra edifici e manufatti) \geq 10.00 mt,*

per i quali agli artt. 14.20 e 14.21 si danno le seguenti definizioni:

"Art. 14.20 - dc = Distacco minimo dai confini

È la lunghezza del segmento minimo fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea del confine di proprietà o di divisione di zona, con esclusione delle linee di divisione dalle aree destinate a spazi di sosta, manovra e di rispetto stradale per i quali valgono le norme riportate negli articoli del presente testo relativi alle singole zone.

Nel solo caso di lotto di unico proprietario comprendente parte di zona edificabile e parte di zona agricola è possibile edificare sulla linea di zona, purché venga mantenuta la distanza di ml. 5.00 dal confine di proprietà prevista nelle zone agricole.

In tutti gli altri casi vanno rispettati i limiti di cui al presente articolo.

(...)

"Art. 14.21 - df = Distacco minimo tra edifici e manufatti edilizi

È la lunghezza del segmento minimo tra le proiezioni verticali dei fabbricati che si fronteggiano misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di sporti di gronde, di balconi aperti e di scale aperte, purché non superino la larghezza di mt. 1.20 dalle pareti verticali. Le norme relative

Revisione del 3.11.2025

al distacco tra edifici non si applicano nel caso di fabbricati disposti ad angolo che non abbiano parti che si contrappongono”.

“Art. 15 - Applicazione dei parametri urbanistici

(...) Nei casi in cui la situazione catastale non consenta una facile e corretta applicazione delle presenti norme, il Sindaco ha la facoltà di ricorrere alle procedure di cui all'art. 22 della legge 1150/1942 (accordo tra confinanti).

(...) I volumi e/o le superfici utili esistenti all'interno di lotti o di comparti, ove non vengano demoliti, riducono la capacità edificatoria totale risultante dall'applicazione, nel lotto o nel comparto, dei relativi indici previsti dal P.R.G.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici esistenti, per adeguare i medesimi alle vigenti normative in tema di riduzione dei rischi e salvaguardia della salute della popolazione, sono ammesse densità fondiarie pari all'edificio esistente, anche se maggiori di quelle consentite degli indici di piano per la Zona considerata.

In tal caso, per il perseguimento delle finalità di pubblico interesse, che dovranno essere documentate all'atto della presentazione dei singoli “programmi costruttivi”, la ricostruzione potrà essere adeguata alle ammissibilità parametriche di cui al precedente art. 14 in tema di computo delle superfici utili e volumi e relativi scomputi per locali di servizio.

Sono sempre fatte salve le prescrizioni per le zone sismiche relativamente ai distacchi tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade aperte al pubblico transito.

Gli indici ed i parametri operano dalla data di adozione del presente Norme, nei limiti delle disposizioni della legislazione vigente in materia”.

Non avendo, dunque, il Comune fissato una distanza maggiore a quella delle norme sovraordinate, la distanza può essere derogata previo l'accordo scritto di cui sopra.

Se, invece, le distanze previste dalla legge non vengono rispettate o non sono presenti accordi scritti di cui sopra, il vicino può chiedere la riduzione in pristino con rimozione dell'opera, o della pianta, che viola le distanze, oltre che l'eventuale risarcimento del danno.

In merito alla ricerca documentale nella banca dati dei registri immobiliari occorre far presente che il primo atto registrato rinvenuto è la trascrizione dell'atto di compravendita tra vivi tra il ed il effettuata il 21/02/1998 e già reperito per la precedente stesura della perizia. Tra le informazioni in esso contenute sono assenti quelle relative ad accordi privati in merito alla deroga alle distanze minime, già all'epoca regolamentate dal DM 1444/1968 per le aree diverse dai centri storici.

Per quanto riguarda l'immobile principale, poiché ad oggi è ancora oggetto di istanza di sanatoria del 1986 da concludere tramite il pagamento dei diritti di segreteria e di marca da bollo— fatti salvi “eventuali conguagli degli oneri concessori e dell'oblazione all'esito dell'esame della documentazione che verrà presentata”, sebbene nella banca dati dell'agenzia delle entrate non siano presenti altre trascrizioni riconducibili allo scopo della ricerca, esso non sarà oggetto di ulteriori valutazioni peritali sugli aspetti delle distanze legali dai confini e da altri immobili.

Per quanto riguarda, invece, i due immobili secondari, ai fini dell'accoglimento di un'eventuale istanza di sanatoria, salvo diritto terzi, occorre specificare che è dirimente individuare la data di costruzione dei corpi secondari per poter seguire la corretta procedura amministrativa.

Nello specifico, come rubricato dal comma 6 dell'art.40 della Legge 47/85 (cosiddetto “primo condono”), “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

Revisione del 3.11.2025

purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Sempre nella stessa legge, il comma 1 dell'art. 46 (L) – "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 prevede che "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù".

Ed ancora, al comma 5 del medesimo art. 46 (L) si fa salva la possibilità di regolarizzare la difformità, in quanto "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".

La ricerca effettuata tra le immagini satellitari che è stato possibile estrarre dal sito Google Earth non ha fornito informazioni utili alla data del 1985, in quanto le immagini non sono definite. La prima data successiva nell'archivio del sistema è quella del 14.06.2003, in cui, con margine d'errore correlato ai margini dei pixel dell'immagine ed alla distanza dal suolo del satellite, sembrano visibili il corpo principale, il solo corpo secondario 1 e l'immobile sulla particella n. 136 adiacente a quella pignorata (allegato 5).

Nell'anno 2003 è stata promulgata la Legge 24 novembre 2003, n. 326 (cosiddetto "terzo condono"), al cui allegato 1 sono definite tutte le opere suscettibili alla sanatoria esistenti alla data di entrata in vigore della legge.

Da quanto visibile dalle immagini satellitari, dunque, per il corpo secondario 1 sarebbe possibile sanare l'irregolarità secondo le indicazioni del "terzo condono".

A seguito anche dell'ulteriore approfondimento con il preposto ufficio tecnico, per i beni edificati dopo la citata legge si può procedere alla valutazione della sanatoria tramite presentazione di apposita istanza di permesso a costruire in sanatoria. Devono intendersi fatti salvi sia l'eventuale ulteriore materiale comprovante la presenza degli immobili secondari prima dell'entrata in vigore del terzo condono (che sarà eventualmente reperito dal potenziale acquirente) sia il diritto dei terzi sia l'acquisizione di un accordo scritto tra i confinanti per la deroga alle distanze minime dai confini sia la verifica della rispondenza a quanto altro previsto da norma per il caso di specie e per il contenuto dell'istanza di sanatoria.

Ad oggi per forma, tipologia e conformazione del lotto, il rilascio di permesso di costruire a sanatoria, in cui la distanza degli immobili dai confini e dagli altri fabbricati è in deroga ai minimi di legge ed in assenza di accordo scritto tra le parti, risulterebbe lesivo dei diritti di terzi e, pertanto, ricorrerebbero i presupposti per la demolizione delle porzioni degli immobili all'interno della fascia di rispetto (rif. elaborati grafici in allegato).

La possibilità di deroga dalle Norme del P.R.G è altresì regolamentata dall' art. 4 –Possibilità di deroga dalle Norme del P.R.G - delle N.T.A. di cui si riporta il contenuto :

"Ai sensi dell'art.64 della L.R. 12.4.1983 n. 18, nel testo in vigore, (fatto salvo il disposto di cui all'art. 41- quater della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modiche ed integrazioni), la possibilità di deroga dalle norme di P.R.G. può essere esercitata solo dopo l'entrata in vigore definitiva del P.R.G. e

Revisione del 3.11.2025

limitatamente alle opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, salvo il disposto dell'art. 81 del D.P.R. 24.1.1977, n. 616 e s.m.i., ivi comprese strutture ricettive di uso pubblico; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici; non sono in ogni caso ammesse deroghe alle destinazioni di zona”.

L'ambito di applicazione del P.R.G. è definito nell'art. 5 - Edifici esistenti- delle N.T.A. :

“Le norme del presente articolo valgono per tutti gli edifici esistenti al momento della adozione del presente P.R.G. anche in deroga ed in alternativa a quanto disciplinato dalle specifiche norme di zona. Le costruzioni esistenti concorrono sempre alla consistenza del volume edificabile (o Superficie Utile) consentito/a dall'indice di edificabilità fabbricabilità (o di utilizzazione territoriale o fondiaria).

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi delle presenti Norme, sono fatti salvi nella loro consistenza e destinazioni d'uso e possono subire trasformazioni e modifiche anche sostanziali, previo rilascio di regolare permesso di costruire, in caso di adeguamento delle destinazioni d'uso alle previsioni del settore urbano ove ricadono, e potranno a tal fine fruire di una premialità “una tantum” pari al 30% del volume v.p.p. esistente. (...) Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di zona o di proprietà e da fabbricati antistanti, per gli edifici esistenti sono ammesse, in deroga all'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n°1444 distanze inferiori ai minimi prescritti dal richiamato Decreto Ministeriale”:

Per quanto sino ad ora illustrato, dunque, l'irregolarità è limitata ai due corpi secondari privi di titolo edilizio ed a distanza inferiore ai minimi di norma.

Per quanto concerne, inoltre, la piantumazione lungo il confine, questa è normata dagli artt. 892 e seguenti del c.c. e se ne riporta un estratto: *“(…)La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina. Le distanze anzidette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro”.*

Nel caso in esame le piante presenti, come anche riportato anche nella documentazione fotografica, eccedono la sommità del muro e, pertanto, necessitano di opportuna potatura.

Altro aspetto, inoltre, su cui occorre effettuare delle specifiche è quello dei requisiti minimi igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, regolati dal D.M. 5 luglio 1975 e ss.mm.ii., tra cui:

- art. 1: *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;*
- Art. 2: *Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.
Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.
Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.*
- Art. 3: *Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.*

Le più recenti modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 (cosiddetto “Salva Casa”) alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 hanno modificato alcuni dei requisiti igienico sanitari degli edifici, tra cui:

Revisione del 3.11.2025

- 5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

- 5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

- 5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

Allo stato di fatto, per un' eventuale sanatoria del corpo secondario 1 occorrerebbe effettuare degli interventi edili per rendere i vani dell'altezza minima utile, tra cui la rimozione del controsoffitto e l'eliminazione del gradino con conseguente rifacimento del bagno o, in alternativa, rendere la copertura a quote sfalsate.

La definizione, infine, di "vano accessorio" è così formulata nella circolare n.40/1939: "Per vani accessori si intendono i vani, compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze e che ospitino attività che comportino una continua permanenza".

All' art. 14.14.Bis – Superficie Accessorie- delle N.T.A. vigenti è indicato quanto segue:

"È data dalla superficie di pavimento degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- (...)
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- (...)
- spazi o locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- (...)."

Revisione del 3.11.2025

Richiamando la descrizione sommaria dei corpi secondari come rilevata allo stato di fatto e riportata a pag.1 della presente nota a corredo, si ricorda che la classificazione di un vano quale accessorio, diretto o indiretto, influisce sulla valutazione catastale; sono ricompresi nella categoria catastale C/2 diverse tipologie di unità immobiliari, tra cui i depositi, le cantine e le soffitte; gli immobili in categoria C/2 non sono considerati abitabili, mentre i box auto nella categoria catastale C/6.

In merito alla destinazione pertinenziale dei corpi accessori, si rimanda alla nozione di pertinenza dal punto di vista fiscale, come chiarito dal Fisco con la risoluzione 11 aprile 2008, n. 149/E, che ripropone quella fornita dal Codice Civile, secondo cui:

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

2. Conclusioni

Per quanto precedentemente illustrato, l'esito dell'approfondimento conduce a due ipotesi per la regolarizzazione della situazione di fatto relativa ai corpi secondari presenti nel lotto pignorato:

- 1- in assenza di accordo scritto e trascritto tra le parti (proprietari della particella n. 135 e delle confinanti), da intendersi anche in fase post-aggiudicazione, per la deroga ai minimi delle distanze legali dai confini e dagli altri immobili, allo stato di fatto è da considerare la messa in pristino di quanto contenuto nella fascia di larghezza di 5,00 metri dai confini;
- 2- In presenza dell'accordo di cui sopra, presentazione di apposita istanza di condono edilizio e/o sanatoria, per uno o entrambi dei corpi secondari, la cui tipologia di procedimento sarà da correlare all'epoca di riconduzione della costruzione degli stessi.

Da quanto sopra deriva, pertanto, la revisione in diminuzione del valore economico dei due immobili: nello stato di fatto e di diritto il "più probabile valore unitario medio di mercato" individuato è di € . 261.498,26.

La sottoscritta resta a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Distinti saluti.

Sulmona (AQ), 3 novembre 2025

Ing. Régine F.J. Colarocco
COLAROTTO
N. 2517
(firmato digitalmente)

ELABORATO PERITALE

ED ELABORATI TECNICI INTEGRATIVI e/o REVISIONATI

- **Allegato 4 –R01: Elaborati grafici**
- **Allegato 5 – Immagini satellitari disponibili estratte da Google earth Pro: dal 1985 al 2024**

