

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

Premessa:

La scrivente, Arch. Capozza Addolorata Francesca, in qualità di CTU, accettazione incarico e giuramento in data 23 febbraio 2022, presso il Tribunale Ordinario di Matera, al fine di procedere e garantire il regolare proseguo della procedura

In riferimento al Verbale di Udienza del 6 luglio 2022 e al disposto del G.E. in data 9.11.2022 e come ricevuto a mezzo pec in data 10.11.2022 in merito al deposito di una relazione di chiarimenti e controdeduzioni alle Osservazioni formulate dalle parti in sede di Udienza e allegazioni a verbale, nell'apprezzare, quanto riportato dall'avvocato ~~XXXX~~, nella pec inviatami in data 24.11.2022, nella quale mi si invita "a rendere nei termini (=30 giorni) ...i chiarimenti e le controdeduzioni..." e soprattutto "che mi si riconosce di aver già avuto una pur sintetica risposta (ved. rifer. Insanabilità abusi)"

Così espone, procedendo in Ordine ai Quesiti posti dal G.E., alle Osservazioni formulate dal CTP geom. Acito, come le stesse riportate nella Memoria difensiva dall'avv. ~~XXXX~~

Quesito n.1

Cosiderazioni sul Lotto n.6 Foglio 114, part. 927, sub. 2, rampa carrabile di accesso con due percorsi pedonali

L'atto di servitù a cui fa riferimento l'avv. Lazari quale allegato alle Osservazioni tecniche del CTP geom. Acito, lo stesso CTP riporta: "come correttamente descritto nella CTU, sul lato sinistro della rampa di accesso ai garage, il percorso pedonale porta ad una scala in ferro di un altro immobile. Si precisa che trattasi di un diritto di passaggio pedonale concesso ai condomini dell'edificio accanto con scrittura privata del 30 agosto 2007";

1.1. Chiarimenti in merito al subalterno 2: lo stesso subalterno individua, come già rappresentato nella relazione di stima, la rampa carrabile di accesso all'Autorimessa dei garage dei singoli condomini e due percorsi pedonali, uno a sinistra e uno a destra.

Ora, nella citata allegata scrittura privata, il CTP geom. Acito, riconduce il diritto di passaggio al solo percorso a sinistra "il percorso a sinistra è un diritto di passaggio concesso ai condomini dell'edificio accanto" e non fa alcun riferimento, lo stesso CTP, alla rampa carrabile e al percorso pedonale a destra. COME INVERO dalla memoria difensiva dell'avv. ~~XXXX~~ si riporta "subalterno 2(Lotto 6: rampa di accesso, ndr) per cui esiste uno specifico atto di servitù concesso dai proprietari ~~XXXX~~, agli altri condomini"

CONTRODEDUZIONE: La rampa carrabile e il percorso pedonale a destra, la cui proprietà è dei sigg. ~~XXXX~~ e ~~XXXX~~, come il percorso pedonale a sinistra, sono di fatto, visibilmente utilizzati, come



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA

ARCHITETTO

accaduto anche durante il sopralluogo, dai condomini del fabbricato di Via dei Pesci, unitamente ai suddetti proprietari, per poter accedere all'Autorimessa e ai singoli garages.

Ora, in merito al dato oggettivo dei condomini, di avvalersi della rampa carrabile e del percorso pedonale a destra, se non sono conosciuti atti, regolamenti e/o scritture private o rapporti interessanti la pur comune organizzazione condominiale, non condivido assolutamente e oppongo all'utilizzo dei termine *"utilizzo forzosamente condominiale che sposti, fittiziamente, la di essi strumentalità dal singolo alloggio....all'intero condominio.."* la diretta osservazione e la descrizione dello stato dei luoghi che, in qualità di tecnico esperto stimatore, come richiesto nell'atto dai quesiti dell'Accettazione di Incarico Giuramento, ho riportato: una proprietà privata, allo stato dei luoghi, è l'unico accesso carrabile e pedonale all'Autorimessa dove ci sono i box di tutti i condomini come documentato dagli allegati fotografici

1.2 Chiarimenti in merito ai subalterni 39,42,43

Non è posta alcuna Osservazione dal CTP.

- a) La stima elaborata, ha descritto, con osservazione diretta, in presenza delle parti, lo stato dei luoghi durante il sopralluogo effettuato. La descrizione che ha condotto alla determinazione della stima di ciascun subalterno ha posto come primo aspetto, l'essere di proprietà esclusiva.
- b) Come già rappresentato, i sub 39,42 e 43, dagli atti consulati, sono di proprietà dei sigg. ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ e allo stesso tempo sono in categoria catastale F4 - Unità in corso di definizione e per la suddetta cat. Il Quadro Generale delle Categorie Agenzia delle Entrate riporta lo è soltanto in modo temporaneo.
- c) L'avv. ~~XXXXXX~~, nella memoria difensiva, si riporta testualmente *"per i restanti tre subalterni (=39,42,43)anche la pertinenza e l'utilizzo di essi ricadono esclusivamente in capo ai proprietari ~~XXXXXX~~ tanto che gli stessi sono stati autorizzati dal Giudice Delegato a recintare gli spazi"*, ma i suddetti subalterni, dalle documentazioni in atti e nell'atto di pignoramento sono indicato quale cat. F4.
- d) Una precisa *definizione di pertinenza* la ritroviamo all'art. 817 del Codice Civile che stabilisce : "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".
- e) *Il MEF Dipartimento delle Finanze definisce : le pertinenze* sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

unitamente all'unità ad uso abitativo [art. 1, comma 741, lett. b), terzo periodo della legge n. 160 del 2019].

1.2 CONTRODEDUZIONE:

Ai contenuti della memoria difensiva, dell'avv. ~~XXXX~~, ai termini utilizzati " *questa altalenante ondivaghezza, oltre ad essere fittizia, è un modo surrettizio per tentare di traghetare una proprietà privata verso una condominiale ma trattasi di una elementare violazione del diritto di proprietà* " OPPONGO il ruolo a cui sono stata designata quale tecnico esperto stimatore che, come richiesto tra i punti nell'atto dai quesiti dell'Accettazione di Incarico Giuramento, è di identificare i diritti reali, nel caso specifico, piena proprietà, e di proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente : F4 - Unità in corso di definizione.

Inoltre, l'avv. ~~XXXX~~, ha estratto dalla mia relazione e dalle descrizioni di ciascun subalterno queste definizioni: *pertinenza del piano garage- sub39 ; area di servizio al condominio- sub 42; pertinenza dell'edificio/condominio – sub 43* per definirle " *slargamenti forzati* " , non ricordando che proprio nella memoria difensiva, -punto c) chiarimenti,- ha riconosciuto carattere di pertinenza e utilizzo ai suddetti subalterni

La pertinenzialità e l'utilizzo descritto in relazione è evidentemente finalizzato alla identificazione dal punto di vista funzionale della categoria F4 – punto b) chiarimenti- attraverso la quale indirizzare e proporre l'identificazione catastale, aspetto importante, definito criticità.

Sempre al punto c) l'avv. ~~XXXX~~ riferisce in merito, volendo riconoscere nell'atto di recintare il carattere di proprietà, la cui esecuzione non era, al momento del sopralluogo stata effettuata e avendone chiesto il motivo, in una comunicazione a mezzo pec dell'11 giugno 2022 trasmessami dallo stesso avvocato, lo si riteneva "irrituale-onerato dal compito di spiegare le motivazioni per cui i debitori eseguiti non abbiano svolto i lavori di recinzione" , della qual cosa dissento essendo l'istanza di autorizzazione agli atti in data 14.07.2020 e il sopralluogo come da Verbale in data 20 maggio 2022

L'invito era, invece stato fatto per addivenire, in sito, alla individuazione del perimetro dei subalterni nel confronto con le planimetrie catastali corrispondenti , per la cui definizione, presente al sopralluogo, il CTP geom. Acito, aveva individuato alcuni picchetti residuali e allineamenti tra fabbricati e aree a giardino e pavimentate



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA

ARCHITETTO

In sintesi, seguendo le indicazioni normative sulla :

1. definizione della categoria catastale F4 - Unità in corso di definizione come *definizione di pertinenza d)*,
2. evidenziando che gli stessi subalterni sono in possesso ai sigg. ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ con atto di compravendita – voltura n.5937.1 del 2007
3. riportando testualmente quanto comunicatomi dall'avv. ~~XXXXXX~~ nella citata comunicazione dell'11 giugno 2022 “basta produrre il relativo incartamento “ perché possano eseguirsi i lavori di recinzione, già autorizzati in data 14.07.2020.

Si conclude che : la difformità constatata durante il sopralluogo con un diretto confronto visivo e come riferito in relazione per il sub.42 e 43 e l'esatta individuazione per forma ed estensione dei subalterni potrà essere attuata con il rilievo strumentale, eseguito dal tecnico rilevatore, come quantificato nell'allegato, previa richiesta di autorizzazione concessa dal G.E.

Quesito n.2

2.1 Chiarimenti in merito ai subalterni 20 , 38

Il sub 20- come allo stato dei luoghi e come rappresentato in planimetria catastale, *non è conforme* al progetto autorizzato per:

1. La presenza di n.due (2) alloggi completi, con accesso autonomo, nel perimetro che individua l'alloggio-sub 20- allo stato dei luoghi
2. chiusura interna di una porta di ingresso (nel pianerotto è presente il portone-vedi doc. fot. n.12)
3. diversa distribuzione degli spazi interni
4. presenza di botola circolare con scala interna di collegamento con il livello inferiore *sub 38*(vedi doc. fot. n.15-19)

Il sub 38 - non è conforme per:

5. la superficie calpestabile comprende gli spazi dell'intercapedine- il rilievo fotografico (foto n.20, 21,22,23,24,25) mostra come tutti gli spazi: la cucina, il bagno, la zona salotto, hanno inglobato lungo tutto il perimetro, l'intercapedine - vani tecnici
6. assenza di planimetria catastale



ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

2.1 CONTRODEDUZIONE:

La sanabilità, è fattibile :

A) *in primis*, accorpendo i dei due alloggi presenti in planimetria progetto autorizzato in un unico alloggio come da stato dei luoghi

B) *in secundis*, risolvendo la destinazione d'uso del sub 38, a cantina/deposito come in atti riporato nella planimetria di stato autorizzativo.

Infatti, come da me evidenziato in relazione- pp11 - *testualmente riporato nelle osservazioni del CTP*, il progetto di sanatoria presente in atti non prevede per il sub 38, l'accorpamento delle aree delle intercapedine. Nella mia ipotesi, avanzata in risposta ai quesiti del GE, se possibile procedere all'accorpamento del sub 20 con il sub 38, in un unico lotto, si evidenzia una possibilità di accorpare i vani tecnici (intercapedine perimetrale) e non una reale fattibilità che qui meglio si esplicita secondo i successivi punti:

- *dal punto di vista tecnico*, per gli evidenti danni osservati e documentati nella documentazione fotografica, che tale accorpamento, di fatto causa all'interno dell'ambiente sub38, -pp11
- *dal punto di vista amministrativo* per essere i vani tecnici, inclusi nel perimetro del sub 38, non conformi, come lo stesso CTP riprende dalla mia relazione di stima

Riportando l'attenzione al **sub 38, i dati catastali**, lo identificano come F4, si evidenzia che la categoria F4 come da Quadro Generale Delle Categorie Agenzia delle Entrate è definita *Unità in corso di definizione* e lo è soltanto in modo temporaneo

Allo stato di fatto si vuol porre l'attenzione sui seguenti punti :

- il sub 38 è di proprietà dei sigg. ██████████ e ██████████.
- Il progetto autorizzato ha indicato il sub 38 a destinazione d'uso cantina/deposito.
- Dal Quadro Generale Delle Categorie Agenzia delle Entrate, la categoria catastale corrispondente a locali di deposito è C2 . Al riguardo, la Circolare n.2/E del 1/02/16 –Ag. delle Entrate- ha indicato alcune specifiche : si riporta dal punto 3.3.2”Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale”.

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

Ne consegue che, per il sub 38, il ripristino dello stato dei luoghi al progetto autorizzato e quindi alla definizione della destinazione d'uso, in risposta anche a quanto sollecitato nel Verbale di udienza dall'avv. ~~Scorza~~, pone la fattibilità e realizzazione dei seguenti lavori:

1. realizzazione di murature interne divisorie lungo il perimetro per attuare la separazione, dalla superficie del sub 38, delle superfici e aree dell'intercapedine;
2. sezionamento e lavori di adeguamento degli impianti esistenti;
3. adeguamento alla planimetria in atti a destinazione d'uso autorizzato dove è presente il w.c.;

I costi di ripristino di opere edili e impianti preventivabili, sono stati determinati e riportati nel **computo allegato**; la presenza di elementi di arredo, come presentato nella relazione di stima, potranno richiedere lavori di smontaggio per riportare le aree dei *vani tecnici alla definizione di essere spazi perimetrali, definiti intercapedine, che assolvano al ruolo destinato di arieggiare e illuminare gli ambienti* – come pp.

11

Dai valori stimati, definiti in relazione, si dovranno scorporare i costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi come ripartito nell'allegato computo metrico

In conclusione, alla luce dei chiarimenti esposti e controdeduzioni, sempre nel ruolo di tecnico estimatore, per la possibilità di procedere con la vendita con un unico lotto o con due lotti separati, si rimanda ai provvedimenti del G.E..

7

Allo stesso tempo, si riportano in sintesi, le modalità e le lavorazioni stimate necessarie alla sanabilità distinte per ciascun subalterno:

- a) sub 20 – adeguamento al progetto autorizzato:
fusione e/o accorpamento delle due unità edilizie, previste nel progetto autorizzato, in un unico appartamento
- b) sub 38 - adeguamento al progetto autorizzato :
 - I. conservando la scala interna di collegamento con il sub 20
 - II. chiusura della botola circolare che dà accesso al livello superiore
 - III. rimozione della scala interna di collegamento

ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA
ARCHITETTO

Per completezza di argomentazione, le considerazioni di sanabilità, relativamente al non accorpamento degli spazi del vano tecnico, valide per il sub 38, sono da considerarsi identiche per il box – sub 13- i cui costi sono riportati nell'allegato

Matera, 9 dicembre 2022

L'Esperto, alla stima
ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA



ALLEGATI alla *RELAZIONE INTEGRATIVA di chiarimenti e controdeduzioni alle Osservazioni formulate*

RGE 76/2010 – Allegato -computo metrico

8

Num.Ord. TARIFTA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug.	lung.	larg.	Il peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
LAVORI A MISURA									
1 B.04.019.04	tramezzatura di mattoni posti in foglio con malta cementizia, retta o curva ed a qualsiasi altezza o profondità, compreso eventuali architravi in c.a. o piattabande, il taglio e la ... i a muro e quanto altro occorra per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: con mattoni forati dello spessore di cm 10; sub 38- chiusura a perimetro *(lung.=10,80+7,20+7,20) sub 13 -chiusura a perimetro	25,20 5,40			2,100 2,100	52,92 11,34			
	SOMMANO mq					64,26	28,39	1'824,34	
2 B.13.008.01	Intonaco rustico su pareti interne, piane verticali, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato a frattazzo lungo, applicato con predisposte poste e gu ... i ulteriori opere di finitura con malta di calce idrata e sabbia composta da: 3,5 ql di calce idrata per 1 mc di sabbia sub 38 - lato interno sub 13 - lato interno	25,20 5,40			2,100 2,100	52,92 11,34			
	SOMMANO mq					64,26	16,56	1'064,15	
3 B.13.013.02	Intonaco civile su pareti esterne, piane verticali, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato a frattazzo lungo, steso a mano con predisposte poste e ... di cemento e finitura con malta bastarda di sabbia fina a q.li 3,5 di calce eminentemente idraulica e q.li 1 di cemento sub 38 lato interno sub 13 - lato interno	25,20 5,40			2,100 2,100	52,92 11,34			
	SOMMANO mq					64,26	28,35	1'821,77	
4 B.02.010.01	Demolizione di scale, senza recupero di materiale con esclusione di ponteggi, trasporto e conferimento a discarica o ad impianto di trattamento dei materiali di risulta.: a struttura in legno o ferro; sub 38 -scala interna di collegamento	5,00			3,000	15,00			
	SOMMANO mq					15,00	16,98	254,70	
5 B.09.038.02	Copertura realizzata con lastre di acciaio a protezione multistrato a profilo grecato, costituite da una lamiera di acciaio zincato (secondo UNI 5753-75) protetta nella faccia sup ... comprese sovrapposizioni, gruppi fissaggio, oneri di trasporto: con lamiera di acciaio zincato dello spessore di 0,6 mm sub 20 - si assimila la fornitura della botola di acciaio per chiusura quota pavimento	2,50	2,500			6,25			
	SOMMANO mq					6,25	44,31	276,94	
6 B.21.010.01	Tinteggiatura con idropittura traspirante su intonaco civile, o rasatura a gesso, di pareti o soffitti interni, data a pennello o rullo in tre mani. Nel prezzo è compresa la prepar ... ad uno strato di isolante dato a pennello.è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte, bianca sub 38 lato interno sub 13 lato interno	25,20 5,40			2,100 2,100	52,92 11,34			
	SOMMANO mq					64,26	9,79	629,11	
7	Fabbro qualificato: b) prezzo comprensivo di spese generali ed utili								
A RIPORTARE									
COMMITTENTE:								5'871,01	

Num. Ord. TARIFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug	lung.	mag.	Il peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO:								5'871.01	
M01006	d'impresa pari al 28,70% sub 20 - chiusura della botola sub 38 - smontaggio scala esistente	1,00 1,00			8,000 8,000	8,00 8,00			
SOMMANO h							<u>16,00</u>	28,87	461,92
8 M01004	Edile comune: b) prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% sub 20,38 -demolizioni parziali e ripristino opere accessorie	2,00			8,000	16,00			
SOMMANO h							<u>16,00</u>	31,34	501,44
9 M01024	Installatore 5a categoria: b) prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% sub 38 - adeguamento ed efficientamento impianto idrico/termico ed elettrico esistente (si stima n. 2 gg. (n. 8 h) 2 operai)	4,00			8,000	32,00			
SOMMANO h							<u>32,00</u>	36,18	1'157,76
10 M01010	Falegname comune: prezzo comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70% sub 38 - smontaggio arredi (si stima n. 2 op. x n. 6 ore(h))	2,00			6,000	12,00			
SOMMANO h							<u>12,00</u>	22,73	272,76
11 M1018	Rilevatore specializzato: prezzo comprensivo di spese generali e utili d'impresa pari al 28,70% sub 39, 42, 43-	2,00			4,000	8,00			
SOMMANO h							<u>8,00</u>	59,63	477,04
12 M1022	Disegnatore specializzato: prezzo comprensivo di spese generali e utili d'impresa pari al 28,70% sub 39,42,42 resutuzione rilievo effettuato				8,000	8,00			
SOMMANO h							<u>8,00</u>	29,57	236,56
Parziale LAVORI A MISURA euro								<u>8'978,49</u>	
TOTALE euro								<u>8'978,49</u>	
Data, 09/12/2022									
H Tecnico									
<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>									
A RIPORTARE									