

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME****Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 41/2021 R.G.E. VERTENTE****TRA** **CONTRO** **e**Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Alessia IAVAZZO**Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico in via****Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F.****SBLCRL74L50C960V.**

**G**iorno 11/10/2021, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessia IAVAZZO, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa N. 41/2021 R.G.E. vertente tra **RED SEA SPV S.R.L.** contro **e**

La sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3338092361

E-mail: info@studiof8.it / carlaisabella@pec.it - Internet: [www.studiof8.it](http://www.studiof8.it)

*ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

- 4) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le*



- eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 11) *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
- 12) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il*



*conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 14) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 15) *Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*
- 16) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 17) *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

## **PREMESSA**

*Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso*



necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate ispezioni presso le Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;



- Ufficio Stato Civile del Comune di San Pietro a Maida (CZ)) al fine di richiedere l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti;
- Ufficio Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ)) al fine di recepire l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti;
- Titoli redatti dal notaio Gianluca Perrella e dal notaio Rosaria Carmela Agapito.
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.



Dopo aver fedelmente provveduto al giuramento per via telematica la sottoscritta accedeva, sempre telematicamente, al fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 41/2021 R.G.E.

Dallo studio degli incartamenti inerenti la procedura esecutiva emergevano i soggetti coinvolti nella causa in oggetto ed agli stessi, in data 25 gennaio 2022, si inoltrava convocazione di sopralluogo da tenersi sui luoghi di causa, a partire dagli immobili siti in località Prato in San Pietro a Maida (CZ), per giorno 11 Febbraio 2022, alle ore 11:00; la missiva veniva inoltrata tramite corriere espresso ai debitori eseguiti e tramite PEC alla parte procedente (*vedi allegato L*).

Nel giorno e nell'ora deputati all'incontro, ossia l'11 febbraio 2022, ore 11:00, in San Pietro a Maida, località Prato in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), erano presenti il parte in causa, l'ing. Ottaviano Ferrieri e l'arch. Domenico Perri, personali collaboratori della scrivente e la sottoscritta.



Sul posto si provvedeva ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dei magazzini e dell'appartamento al piano primo, mentre per quanto riguarda il piano secondo-sottotetto, a differenza di quanto riportato in catasto, che lo classifica come appartamento per civile abitazione, in realtà si tratta di un'unità immobiliare a rustico, in pessimo stato di conservazione.

Si rilevava altresì il terreno destinato a corte del fabbricato

Alle ore 12:30, ritenuto esaustivo il rilievo effettuato, si procedeva a redigere il verbale che veniva sottoscritto dagli astanti (*vedi allegato L*).

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza (*vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L*).

### ***RISPOSTE AI QUESITI***

#### **QUESITO N. 1-2-3**

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva, in data 23/01/2022, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, mediante lo sportello telematico "Procedure.it", al fascicolo di causa, allo scopo di eseguire le copie degli incartamenti ed estrarre copia e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 41/2021 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificazione notarile a firma della dott.ssa Viviana Fredini, notaio in Alba (Cuneo), a copertura del ventennio.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge,



la documentazione era da ritenersi *idonea e completa*, si è proceduto all'istruzione della perizia.



#### **QUESITO N. 4**

*Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*

I beni trascritti nel verbale di pignoramento immobili del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), e sfocianti nella **procedura espropriativa N. 41/2021 R.G.E.**, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di San Pietro a Maida (CZ).

Di seguito vengono esposti, così per come trascritti nell'atto di pignoramento, i cespiti immobiliari esecutati:

#### **Unità Negoziale N° 1**

1) Comune I093– San Pietro a Maida (CZ), Catasto F., F. 5, P.IIa 341, Sub. 3, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 43 mq, località Prato, piano T;

2) Comune I093– San Pietro a Maida (CZ), Catasto F., F. 5, P.IIa 341, Sub. 5, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 1, interno 1;

#### **Unità Negoziale N° 2**

1) Comune I093– San Pietro a Maida (CZ), Catasto F., F. 5, P.IIa 341, Sub. 4, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 40 mq;

2) Comune I093– San Pietro a Maida (CZ), Catasto F., F. 5, P.IIa 341, Sub. 6, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5



vani, località Prato, piano 2; interno 2.

La procedura esecutiva in esame si esplica contro i signori

per la quota di 1/1, relativamente all'Unità  
negoziale N. 1 e

, per la quota di 1/1, relativamente  
all'Unità negoziale N. 2 (**vedi allegato E**):

La provenienza dei beni ai

può essere riassunta come di seguito:

- I beni di cui all'Unità negoziale N. 1, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 3 e Sub. 5**, sono pervenuti al signor

, per la quota di 1/1, in regime  
di separazione dei beni, giusto atto di Compravendita del  
07/05/2004, Rep. 62245, Raccolta 7685, a rogito del dottor  
Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, Registrato a  
Catanzaro il 07/05/2004, al N. 1555, serie 1V, e trascritto a  
Catanzaro il 10/05/2004 ai NN. 5927/8638 (**vedi allegato F**).

- I beni di cui all'Unità negoziale N. 2, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 4 e Sub. 6**, sono pervenuti alla signora

, per la quota



di 1/1, in regime di separazione dei beni, giusto atto di Compravendita del 07/05/2004, Rep. 62244, Raccolta 7684, a rogito del dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, Registrato a Catanzaro il 07/05/2004, al N. 1554, serie 1V, e trascritto a Catanzaro il 10/05/2004 ai NN. 5926/8637 (**vedi allegato F**).

## INDIVIDUAZIONE LOTTI

La suddivisione in lotti deve tener conto della natura dei cespiti, della destinazione d'uso, del reale utilizzo, della quota pignorata e, soprattutto, deve scongiurare l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente.

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso i cespiti eseguiti, la sottoscritta aveva modo di verificare lo stato dei luoghi, nonché, di vagliare l'aspetto urbanistico e strutturale degli immobili investigati, anche allo scopo di allestire un piano di divisione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata e, conseguentemente, all'istituzione di più lotti di vendita.

In primo luogo, è da tener conto del verbale di pignoramento immobili del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), da cui ne discende la procedura esecutiva in oggetto, in cui sono state istituite due unità immobiliari, spettanti rispettivamente e per la quota pari al totale a due soggetti diversi; in più, colpendo l'intera quota di proprietà, non sussiste la necessità di preservare parte della



massa immobiliare esecutata dall'espropriazione forzata.

Inoltre, sono stati oggetto di attenta valutazione sia l'aspetto catastale che quello urbanistico.

Siamo in presenza, infatti, di due unità immobiliari con pertinenza al piano terra, tutte censite separatamente e nel rispetto della destinazione d'uso attuale.

Per quanto affermato si procederà all'elaborazione dei lotti di vendita, costituiti come di seguito:

**LOTTO N. 1:** *Appartamento al piano primo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), F. 5, P.IIIa 341, **Sub. 3**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 43 mq, località Prato, piano T, e **Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 1, interno 1;*

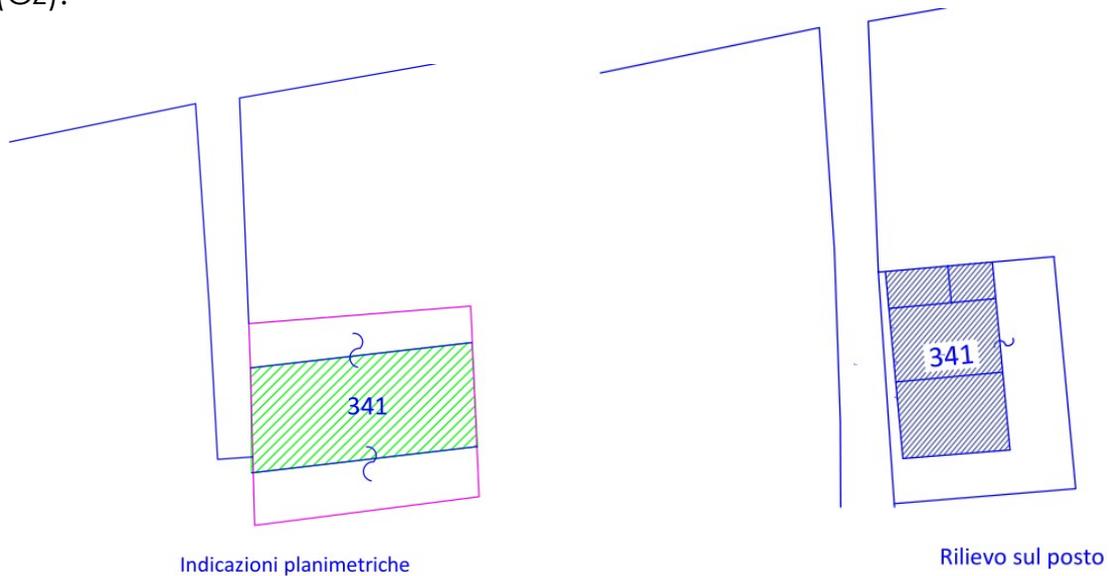
**LOTTO N. 2:** *Appartamento (allo stato rustico) al piano secondo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), F. 5, P.IIIa 341, **Sub. 4**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 40 mq, e **Sub. 6**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 2; interno 2 (**vedi allegati D, E**).*

## GENERALITA' LOTTI

I cespiti componenti i Lotti 1 e 2, nel complesso, vanno a formare un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, ubicato



in Via Cavaliere Domenico Cerra, nel Comune di San Pietro a Maida (CZ).



Nello specifico, al piano terra sono ubicati i magazzini, mentre, ai piani superiori trovano collocazione gli appartamenti, uno per piano, di cui uno rifinito (piano 1°) e l'altro allo stato rustico (piano 2°).

L'edificio è caratterizzato da parti comuni, quali la corte e il vano scala condominiale; in particolare, per ciò che riguarda la corte bisogna specificare che la situazione catastale è diversa rispetto alla situazione rilevata.

Il fabbricato è stato posizionato lungo l'asse Est-Ovest, mentre, in verità, l'asse principale del fabbricato è posto lungo la direzione Nord-Sud.

Questo crea una diversa forma della corte del fabbricato, infatti, il terreno libero a corredo del fabbricato risulta a forma di "L".

L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato a partire dal 1975, in assenza in di concessione edilizia e sanato, ai sensi della L. 47/85, con l'ottenimento della **Concessione**



**Edilizia N. 20**, del 20/08/2003, rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ).

Il fabbricato investigato, da quanto attestato dal Certificato di idoneità statica, allegato alla richiesta di condono, presenta: *“ossatura principale in c.a. costituita da telai verticali perfettamente incastrati in un telaio orizzontale di base costituito da travi rovesce delle dimensioni 0.40 x 0.90. Struttura regolare che consente una buona distribuzione e nelle masse e nelle rigidità; riempimento delle maglie dei telai in mattoni forati e per la parte esterna e per la parte interna per uno spessore complessivo, compresa la camera d'aria di cm 30”.*

La copertura, anch'essa in c.a., è a due falde priva di tegole.

L'accesso alla strada avviene percorrendo via Cavaliere Domenico Cerra e deviando su via G. Ungaretti dove si trova l'immobile; ai garage al piano terra, si accede dalla strada pubblica, mediante delle porte metalliche a tre battenti.

Per raggiungere le unità immobiliari ai piani primo e secondo, è necessario percorrere il **vano scala**, distinto al **sub. 1**, accessibile dalla porta metallica a due battenti, ritagliata sulla parete, fronte-strada dell'edificio ed identificata al numero civico 1; all'accesso, altresì, è anteposta una piccola rientranza pavimentata in piastrelle in gres di discreta fattura, posta ad una quota leggermente superiore rispetto al piano strada.

Il mini-condominio è dotato di impianto citofonico centralizzato, posizionato sulla sinistra rispetto all'accesso condominiale; sempre in



questo piccolo vano coperto, a destra rispetto all'accesso, sono posizionate le cassette postali.

L'atrio comune risulta gradevole, ben conservato e rifinito; il corpo scale è rivestito con lastre in gres e presenta il corrimano in ferro battuto, di buona fattura; nel sottoscala, altresì, è stato ricavato un piccolo locale adibito a ripostiglio.

Lo spazio cortilizio posto nella parte posteriore rispetto all'accesso dell'edificio ospitante i cespiti eseguiti, è distinto al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.III 341, Sub. 7** – b.c.n.c..

L'area cortilizia che si sviluppa a Est risulta in parte pavimentata con mattonelle di cemento colorate mentre nella porzione che si protende verso sud, risulta pavimentato solo il marciapiede mentre il resto dell'area risulta lasciata libera.

## LOTTO 1

Il lotto in esame è costituito da un magazzino al piano terra, e da un appartamento al piano primo, facenti parte di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicato in località Prato, nel Comune di San Pietro a Maida (CZ),

Il magazzino pignorato, allocato nella porzione Nord dell'edificio a maggiore consistenza, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a



Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 3**, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 55,52 €, località Prato, piano T, in testa al

, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni **(vedi allegato D)**.

Il cespite è accessibile dal portone metallico, a tre battenti, collocato tra l'accesso alla scala e il magazzino attiguo, accessibile direttamente dalla strada comunale G. Ungaretti, ed identificato al numero civico 3.

L'immobile, che si propone come un unico locale, si trova allo stato rustico; il locale versa in uno stato di conservazione mediocre e viene utilizzato come autorimessa.

Nell'estremità Est, è presente un'apertura corredata da porta in lamiera metallica che collega con la corte del fabbricato.

Tutte le pareti del locale si presentano prive di intonaco, con tamponatura delle pareti esterne ed interne allo stato rustico.

Il pavimento è stato realizzato dal solo getto di cemento grezzo; non è presente, infatti, alcun tipo di finitura.

Non vi è impianto elettrico ma solo alcuni fili elettrici volanti non a norma.

**L'appartamento** pignorato, posto al piano primo dell'edificio a maggiore consistenza, ospitante i restanti cespiti pignorati, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341**,



**Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani,  
Superficie catastale totale 114 mq, Superficie catastale escluso aree  
scoperte 106 mq,

Rendita 240,15 €,

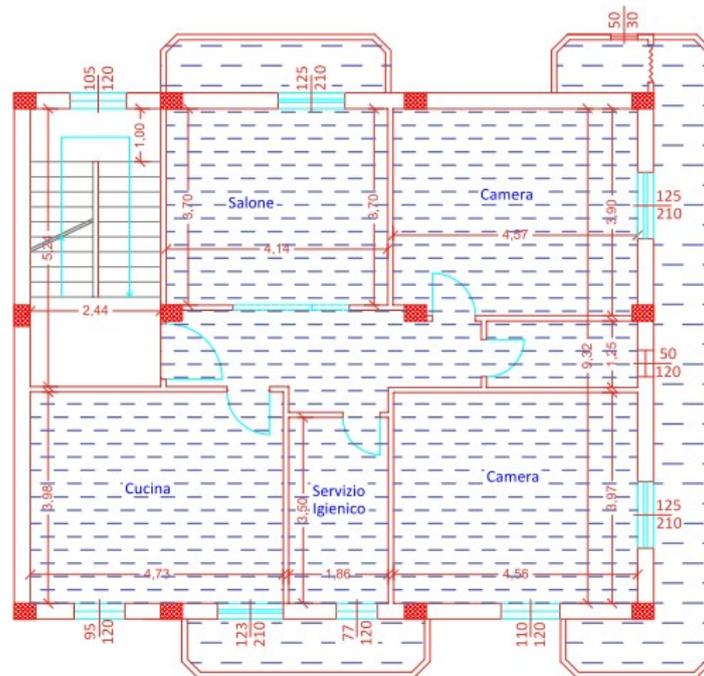
località Prato, piano

1, interno 1, in testa

al

*Piano Primo - Sub 5*

*LOTTO 1*



per la quota di 1/1,

da quanto dichiarato, in regime di separazione dei beni (**vedi allegati D, E, F**).

Il cespite è raggiungibile percorrendo la scala condominiale e attraversando la porta di accesso, leggermente blindata, collocata sul lato sinistro del pianerottolo del vano scala, distinto al sub. 1.

L'interno dell'alloggio, in merito alla disposizione dei locali, può considerarsi diviso in due macro-ambienti, ossia, "zona giorno" e "zona notte".

In particolare, varcata la porta d'accesso si giunge in un piccolo corridoio/disimpegno che apre direttamente sul soggiorno, posto sul lato



Nord - Est del piano e da cui si dipanano gli accessi ai restanti locali del cespite.

Al lato Nord – Ovest, è posta la cucina, di superficie adeguata ad ospitare gli arredi e gli elettrodomestici fondamentali per la preparazione dei cibi; la parete atta ad accogliere gli elettrodomestici risulta rivestita con delle piastrelle di ceramica di discreta fattura, nonché, il tavolo per poter pranzare direttamente nella zona preparazione.

Sia il salone che la cucina, altresì, sono provvisti di balconi, rispettivamente collocati ai lati Est ed Ovest del piano.

Dal corridoio, porzione sud, è possibile accedere al servizio igienico ed alle due camere da letto, entrambe di adeguata metratura.

La camera da letto singola e quella matrimoniale hanno accesso al balcone anzidetto, nella porzione che fa angolo con il lato Est è stato creato in modo abusivo un piccolo locale adibito a ripostiglio di cui si deve prevedere la demolizione.

Gli oggetti, che nel complesso sono tre, versano in uno stato manutentivo precario; poiché non isolati e lasciati allo stato grezzo sono stati soggetti ad infiltrazioni meteoriche causando danni ingenti agli sbalzi.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato sufficiente, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro e discreta fattura; le finiture sono di tipo civile e una colorazione gradevole



e lineare.

Il rivestimento del bagno e del locale lavanderia, in piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,00 metri, propongono una mattonella più piccola rispetto al pavimento.

Gli infissi esterni, in alluminio, sono dotati di persiane, in discrete condizioni anche se si tratta di un profilo vetusto, mentre le porte interne sono in legno tamburato, di qualità accettabile.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di elementi radianti distribuiti all'interno dell'alloggio ed alimentati dalla caldaia a gas posta all'esterno dell'immobile.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

**PIANO TERRA – SUB. 3:**

> Superficie commerciale mq 43,28, con altezza netta 3,70 metri

**(vedi allegati A, B, C).**

**PIANO PRIMO – SUB. 5:**

> Superficie commerciale mq 89,41, balconi 24,23 mq; con altezza netta 2,90 metri **(vedi allegati A, B, C).**

La scrivente, dopo aver restituito graficamente l'immobile esecutato, provvedeva al raffronto con la planimetria catastale e gli



elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate presso il comune di San Pietro a Maida (**vedi allegato B**).

Le differenze riscontrate, saranno accuratamente descritte nei quesiti appropriati (**vedi allegato B**).

## LOTTO 2

Il lotto in esame è composto da un magazzino al piano terra, e

da un appartamento al piano secondo sottotetto, che allo stato attuale si presenta allo stato rustico, facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicato in località Prato, nel Comune di San Pietro a Maida (CZ).



Il magazzino pignorato, allocato nell'estremità Sud del piano terra, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 4**, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”,

Consistenza 40 mq, Superficie catastale totale 45 mq, Rendita 51,65 €, località Prato, piano T, in testa alla signora

, per la quota di 1/1, da quanto dichiarato al notaio,

in regime di separazione dei beni (**vedi allegato D**).



L'immobile, in fase di sopralluogo risultava utilizzato come autorimessa e deposito di materiale di vario genere.



Il magazzino è accessibile dal portone metallico a tre battenti, installato sulla porzione di parete posta a Ovest, prospiciente la sede stradale ed identificato al numero civico 5.

Il cespite è composto da un unico ambiente, allo stato rustico; sulla parete Est è presente una finestra che prende luce dal retro dell'immobile, attigua alla corte comune.



Il magazzino, come il locale confinante, non è dotato di alcun tipo di finitura sia sul pavimento che sui muri.

Il locale è privo di impianto di illuminazione.

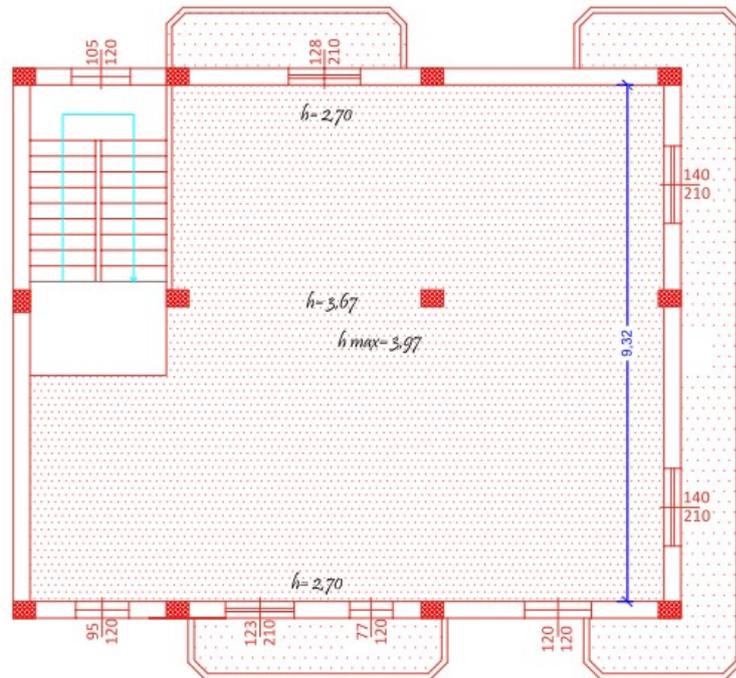
L'unità immobiliare al piano secondo sottotetto è censita al



Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 6**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 113 mq, Superficie catastale escluso aree scoperte 105 mq, Rendita 240,15 €, località Prato, piano T, in testa alla

, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni **(vedi allegato D)**.

Il cespite è accessibile dal varco collocato sul lato sinistro del pianerottolo del vano scala, distinto al sub. 1; non è presente, infatti, alcuna chiusura o schermatura tra il cespite ed il vano scala.



L'unità immobiliare in esame è praticamente inutilizzata a meno di alcuni mobili in disuso che sono stati provvisoriamente ammassati nel vano.

Lo spazio interno, molto ampio, si trova allo stato rustico; sono, infatti, visibili sia la struttura portante dell'edificio in cemento armato, sia



le tamponature in mattoni, molte delle quali presentano un cattivo stato conservativo, tanto da mostrare rotture.

Trattandosi si locali mansardati sono caratterizzati da diverse altezze: al colmo la quota rilevata è di 3,67 metri, altezza sotto-trave, (h max 3.97), per poi regredire fino ai 2,70 metri sui muri perimetrali.

Non è presente alcuna rifinitura e la stessa pavimentazione è costituita dal semplice getto di cemento del solaio.

L'illuminazione naturale è consentita dai vani ricavati per la predisposizione degli infissi, su tutto il perimetro; le varie aperture, altresì, consentono l'accesso ai balconi posti sui lati Sud, Est ed Ovest, che versano in uno stato conservativo pessimo a causa delle infiltrazioni di acqua; inoltre, questi sbalzi sono altresì privi di parapetti, quindi pericolosi.

Al momento del sopralluogo non erano presenti gli impianti e le predisposizioni degli stessi. l'acquirente sub-asta dovrà, pertanto, procedere, dopo l'esibizione delle necessarie pratiche urbanistiche alla verifica degli impianti, al loro sezionamento ed agli eventuali nuovi allacci.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

**PIANO TERRA – SUB. 4:**

> Superficie commerciale mq 36,72, con altezza netta 3,70 metri

**(vedi allegati A, B, C)**

**PIANO SECONDO – SUB. 6:**



> Superficie commerciale mq 92,35, balconi 24,23 mq; con altezza media 3,20 metri **(vedi allegati A, B, C).**

La scrivente, dopo aver restituito graficamente l'immobile esecutato, provvedeva al raffronto con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate presso il comune di San Pietro a Maida **(vedi allegato B).**

Le differenze riscontrate, saranno accuratamente descritte nei quesiti appropriati **(vedi allegato B).**



#### **QUESITO N. 5**

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

**LOTTO 1** – I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 3**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 43 mq, località Prato, piano T; **Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 1, interno 1, sono pervenuti al signor

, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, giusto atto di Compravendita del 07/05/2004, Rep. 62245, Raccolta 7685, a rogito del dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, Registrato a Catanzaro il 07/05/2004, al N. 1555, serie 1V, e trascritto a Catanzaro il 10/05/2004 ai NN. 5927/8638 **(vedi allegato F).**

Alla data di stipula della compravendita, gli immobili erano così individuati:

- "appartamento ubicato al piano primo, composto di cinque



vani catastali, con locale di pertinenza ubicato al piano terra, avente una superficie di circa metri quadrati quarantatre (mq. 43), confinanti con via pubblica,

: riportati nel catasto fabbricati del

Comune di San Pietro a Maida, in ditta ai venditori, nel foglio di mappa 5, particelle: - 341, sub. 5, località Prato, piano 1°, cat. A/3, cl. 2°, vani 5, R.C. euro 240,15; sub. 3, località Prato, piano T, cat. C/2, cl. 1°, 43 mq, R.C. euro 55,52" (vedi allegato

**F).**

Il prezzo convenuto per la vendita era pari ad Euro 26.645,00 (ventiseimilaseicentoquarantacinque virgola zero zero) **(vedi allegato F).**

Le parti venditrici risultano essere i

, già proprietari dell'area di sedime del fabbricato investigato, acquistata giusto atto di compravendita del 02/09/1974, Rep. N. 10434, a rogito del Notaio Rosaria Agapito di Curinga in data 02/09/1974, Rep. N. 10434, registrato a Lamezia Terme il 18/09/1974 al N. 2123 **(vedi allegato F).**

**LOTTO 2** – I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 4**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 40 mq; **Sub. 6**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 2; interno 2, sono pervenuti alla signora



, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, giusto atto di Compravendita del 07/05/2004, Rep. 62244, Raccolta 7684, a rogito del dottor Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro, Registrato a Catanzaro il 07/05/2004, al N. 1554, serie 1V, e trascritto a Catanzaro il 10/05/2004 ai NN. 5926/8637 **(vedi allegato F)**.

Alla data di stipula della compravendita, gli immobili erano così individuati:

-“appartamento ubicato al piano secondo, composto di cinque vani catastali, con locale di pertinenza ubicato al piano terra, avente una superficie di circa metri quadrati quaranta (mq. 40), confinanti con via pubblica, : riportati nel catasto fabbricati del Comune di San Pietro a Maida, in ditta ai venditori, nel foglio di mappa 5, particelle: - 341, sub. 6, località Prato, piano 2°, cat. A/3, cl. 2°, vani 5, R.C. euro 240,15; sub. 4, località Prato, piano T, cat. C/2, cl. 1°, 40 mq, R.C. euro 51,65” (vedi allegato F).

Il prezzo convenuto per la vendita era pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) **(vedi allegato F)**.

La parte venditrice è riconosciuta nei coniugi

, già proprietari dell'area di sedime del fabbricato investigato, acquistata giusto atto di proprietà del 02/09/1974, Rep. N. 10434, a rogito del Notaio Rosaria Agapito di Curinga in data



02/09/1974, Rep. N. 10434, registrato a Lamezia Terme il 18/09/1974 al N. 2123 (**vedi allegato F**).



#### **QUESITO N. 6**

*Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*

In occasione del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, la scrivente visionava attentamente i beni rientranti nella procedura esecutiva in oggetto e successivamente, a rilievo grafico e fotografico concluso, riproduceva vettorialmente gli immobili misurati e rilevati e predisponeva la stima in lotti autonomi.

Inoltre, si eseguiva un accurato studio degli spazi, sia in loco che sugli elaborati tecnici, al fine di verificare l'eventualità di procedere ad una "divisione" degli immobili.

Occorre fin da subito precisare che la sottoscritta nello statuire il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2** nella presente relazione di stima, ha tenuto conto di diversi fattori, di seguito esposti.

**LOTTO 1** → fin da subito occorre considerare l'aspetto puramente catastale: il LOTTO 1, infatti, consta in un magazzino al piano terra (sub. 3 – cat. C/2) ed un appartamento al piano primo (sub. 5 – cat. A/3); in tal senso una divisione parrebbe fattibile.

Diversi fattori, però, impediscono la suddivisione fisica delle unità immobiliari e di seguito se ne rappresentano i motivi.

In primo luogo, è da tener conto della quota pignorata: la quota di proprietà colpita dal verbale di pignoramento immobili del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del



03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), infatti, è pari al totale; non sussiste la necessità di preservare parte della massa immobiliare esecutata dall'espropriazione forzata.

Anche dal punto di vista urbanistico non è possibile frazionare in due parti l'immobile, poiché per una eventuale divisione si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia per la quale è necessario l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001.

Come noto, infatti, ciò che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, così per come stabilito dall'art. 3 comma 1 lettere b) e d) del DPR 6 giugno 2001 N. 380.

Infine, è da tener conto anche dell'aspetto economico, ossia dell'appetibilità che l'immobile avrebbe sul mercato, sicuramente maggiore se posto in vendita come lotto unico, rispetto ad una vendita suddivisa in più lotti del fabbricato.

In definitiva, quindi, la massa immobiliare esecutata identificata nel *LOTTO 1*, è da considerarsi indivisibile.

**LOTTO 2** → valgono le stesse considerazioni fatte per il Lotto 1, in quanto trattasi di immobili identici per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché per destinazione catastale ed urbanistica, agli immobili che vanno a costituire il Lotto 1.



**QUESITO N. 7**

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Durante la visita oltre a rilevare gli immobili si faceva luce in merito ai possibili diritti reali insistenti sugli stessi, sulla scorta, inoltre, delle spontanee informazioni fornite dalla parte esecutata presente al sopralluogo.

Dalle indagini effettuate, nel particolare, è emerso quanto di seguito esposto:

**LOTTO 1** → Il lotto in esame, costituito da un magazzino al piano terra (sub. 3 - C/2) ed un appartamento al piano primo (sub. 5 - A/3), rientra nella piena disponibilità del \_\_\_\_\_, soggetto esecutato, che lo utilizza nel pieno rispetto delle destinazioni catastali ed urbanistiche dei medesimi; il magazzino si presenta allo stato rustico, mentre l'appartamento al piano primo, altresì, è impiegato come dimora dall'attore esecutato che vi abita insieme al figlio minore.

**LOTTO 2** → I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 4 e 6**, in testa alla signora \_\_\_\_\_, constano in un magazzino al piano terra, che si propone allo stato rustico e rispetta pienamente la destinazione d'uso medesima; l'unità immobiliare al piano secondo, seppur censita come appartamento, si presenta, invece, allo stato rustico e viene utilizzato saltuariamente come deposito temporaneo.



**QUESITO N. 8**

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

Per rispondere in modo appropriato al quesito avanzato, la sottoscritta si rivolgeva dapprima all'ufficio di stato civile del Comune di San Pietro a Maida dove i coniugi risultano residenti.

In seguito a indicazioni fornite dall'Ufficio preposto si riformulava la domanda all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), inviando richiesta ufficiale tramite PEC, in data 30/09/2022, allo scopo di ottenere copia dell'Estratto dell'atto di matrimonio degli attori eseguiti **(vedi allegato I)**.

Dallo studio del documento richiesto, si evince che i signori:

*(proprietario dell'unità negoziale N. 1 nell'atto di pignoramento del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme) e*

*(proprietaria dell'unità negoziale N. 2 nell'atto di pignoramento del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme),* contraevano matrimonio il giorno 22/08/2001, presso il Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato I)**.

Nelle Annotazioni a margine del documento riportato al Registro degli Atti di matrimonio del Comune di Lamezia Terme al N. 12; P. 2, S. A, Vol. 0, Uff. 6, si riporta quanto segue: "con provvedimento del Tribunale



di Lamezia Terme N. 1481/2011, in data 08/02/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto **(vedi allegato I)**.



### **QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 41/2021, si esplica nei confronti dei

*, (proprietario dell'unità negoziale N. 1 nell'atto di pignoramento del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme) e*

*(proprietaria dell'unità negoziale N. 2 nell'atto di pignoramento del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, derivante da atto giudiziario del 03/08/2021, rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme).*

Così come esplicitato più volte in precedenza, si è provveduto a formare 2 lotti di vendita, in considerazione di diversi fattori già esposti ai quesiti 4 e 6.

I lotti in esame, in particolare, sono tutti collocati all'interno di un edificio multipiano, posto in località Prato nel Comune di San Pietro a



Maida (CZ), costruito in assenza di concessione edilizia negli anni settanta e sanato ai sensi della L. 47/85, con l'ottenimento della **Concessione Edilizia N. 20, del 20/08/2003**, rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ), e constano in due magazzini, posti al piano terra, tutti con accesso esclusivo, mentre, ai piani superiori, ossia 1° e 2° - sottotetto, sono ricavati due appartamenti censiti in catasto come abitazioni di tipo economico, anche se bisogna sottolineare che il fabbricato al secondo piano sottotetto si presenta allo stato rustico.

Lo stato di conservazione è accettabile per quanto riguarda l'appartamento al piano primo e il magazzino al piano terra, salvo i balconi che necessitano di interventi urgenti di ripristino (LOTTO 1; per ciò che concerne il lotto 2 lo stato del magazzino risulta accettabile, mentre, lo stato del piano secondo sottotetto e dei balconi, allo stato rustico e senza infissi, risulta scadente.

Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché, sull'esistenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante, in quanto si tratta di un edificio che, seppur ospiti diverse unità immobiliari, le stesse sono nella piena disponibilità degli attori esecutati.

La manutenzione e conservazione degli ambienti interni ed esterni, quindi, limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio sono di spettanza dei conduttori.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Pietro a Maida (CZ), ossia il P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. N.



19, del 22/04/1997, l'area su cui sorge il fabbricato investigato, ricade in "Zona B".



#### **QUESITO N. 10**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*

La sottoscritta ricorreva ad un'apposita e completa ricerca ipotecaria presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) **(vedi allegato E)**.

L'indagine svolta al fine di ricostruire la cronistoria ipotecaria del monte immobiliare e dei soggetti pignorati veniva inoltrata, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici dei medesimi e sia verso gli immobili pignorati sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E)**.

Al fine di ottenere un risultato preciso e dettagliato all'indagine effettuata veniva studiata attentamente la certificazione notarile agli atti, a firma della dott.ssa Frediani Viviana, notaio in Alba (CN), datata 5 ottobre 2021.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

Infine, immediatamente a ridosso del deposito della consulenza si effettuava un controllo allo scopo di accertare l'eventuale variazione del quadro dei gravami.



I risultati ottenuti sono i seguenti:

➤ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione N° 63 del 28/02/2008, R.P. N 461, R.G. N 3332, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Capitale 110.000,00 €, Tasso interesse annuo 6,92%, Spese € 110.000,00, Totale 220.000,00 €, Durata 20 anni, derivante da Atto Notarile Pubblico del 25/02/2008, Rep. N. 85415/14476, a rogito del Notaio Perrella Gianluca, riguardante le seguenti unità negoziali:

### **Unità negoziale N° 1**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 43 mq, località Prato;

2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato;

### **Unità negoziale N° 2**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 40 mq, località Prato;

2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 6, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato.

### **A FAVORE di:**

1) BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., con sede a Novara (NO),



C.F. 01848410039;

- *Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

**CONTRO:**

1)

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni*

2)

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.*

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

IL MUTUO E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: SUL CAPITALE MUTUATO VERRA' APPLICATO IL TASSO FISSO, IN MISURA PARI A EUROIRS - EURO INTEREST RATE SWAP - RAPPORTATO ALLA DURATA DEL FINANZIAMENTO, LETTERA, BASE 360, RILEVATO IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA DI STIPULA, MAGGIORATO DI 2,000 (DUE) PUNTI PERCENTUALI. IL PREDETTO TASSO E' PARI AL 6,920% (SEVIRGOLANOVANTADUE PER CENTO) ANNUO NOMINALE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO. IL TASSO DI MORA E' DETERMINATO IN RAGIONE DI 1,000 (UNO) PUNTI PERCENTUALI IN PIU" DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA DEGLI ONERI E CONDIZIONI", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB "C" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. E' INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73 NELLA MISURA DI EURO 275,00 CORRISPOSTA DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO. IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 7,183 % (SETTEVIRGOLACENTOOTTANTATRE PER CENTO) PUNTI PERCENTUALI, CALCOLATO ALLA DATA DEL 22.02.08. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO.

➤ **Trascrizione, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

Presentazione N° 17 del 21/04/2021, R.P. N 4155, R.G. N 5057, derivante da Atto giudiziario del 26/03/2021, Rep. N. 239, emesso



dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità negoziale N° 1**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 43 mq, località Prato, Piano T;

2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato, Piano 1, Interno 1;

**Unità negoziale N° 2**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 40 mq, località Prato, Piano T;

2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 6, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato, Piano 2, Interno 2.

**A FAVORE di:**

1)

;

- *Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

**CONTRO:**

1)

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la*



quota di 1/1.

2)

;

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.

### **SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

#### **Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.

➤ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,

Presentazione N° 68 del 09/09/2021, R.P. N 10507, R.G. N 12621, derivante da Atto giudiziario del 03/08/2021, Rep. N. 676, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

#### **Unità negoziale N° 1**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 43 mq, località Prato, Piano T;

2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 3, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato, Piano 1, Interno 1;

#### **Unità negoziale N° 2**

1) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 40 mq, località Prato, Piano T;



2) Comune I093 – SAN PIETRO A MAIDA (CZ), Catasto F., Foglio 5, Particella 341, Sub. 6, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5 vani, località Prato, Piano 2, Interno 2.

**A FAVORE di:**

1)

;

- *Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

**CONTRO:**

1)

;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

2)

;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà, Per la quota di 1/1.*

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DELL'IMMOBILE DES CRITTO NEL QUADRO B.LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA A SEGUIT O DI ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE NOTIFICATO IL 16/07/2021.

**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**

La cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti, dalle



informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, prevede l'esborso delle eseguenti cifre:

- ❖ Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del **28/02/2002**, R.P. N. 461, R.G. N. 3332, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. (Totale 220.000,00 €): € 35,00 tasse = **€ 35,00**.
- ❖ Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del **21/04/2021**, R.P. N. 4155, R.G. N. 5057, a favore di RED SEA SPV S R L.: € 200,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 294,00**.
- ❖ Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del **09/09/2021**, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, a favore di RED SEA SPV S R L.: € 200,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 294,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 623,00, alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 1.300,00 circa.



#### **QUESITO N. 11**

*Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno a ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.*

Durante lo svolgimento della perizia svariate volte si è ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire prima, e confrontare poi, la documentazione presente agli atti con le modificazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano



raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto appurato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, allo scopo di coprire il ventennio, si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

Relativamente alle visure catastali, la sottoscritta consultava l'agenzia delle entrate di Catanzaro, al fine di comprovare la titolarità dei soggetti esegutati sui beni ipotecati ed oggi pignorati, ed allo stesso tempo verificava la conformità di quanto presente agli atti, con lo stato di fatto.

Dalle indagini e riscontri eseguiti, inerenti i cespiti oggetto di causa, è stata riscontrata una perfetta corrispondenza tra le visure ed i valori catastali riguardanti la consistenza, l'ubicazione e la destinazione.

L'unica annotazione riguarda il Lotto 2, ovvero l'appartamento al piano secondo che, allo stato attuale, si presenta allo stato rustico, privo di divisioni interne e quindi non propriamente trattabile come appartamento.

A rilievo completato, la scrivente restituiva vettorialmente gli immobili esegutati ed effettuava il raffronto tra quanto misurato e quanto riportato sulle planimetrie catastali agli atti, a firma del geometra Aldo Turquassio, datate 14/03/1986 **(vedi allegato D)**.

**LOTTO 1** – Relativamente al piano terra, ossia il magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 3**, non è stata individuata alcuna discrasia.



Per quanto concerne l'appartamento al piano primo, censito al **Sub. 5**, l'unica differenza riscontrata dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del cespite, è la realizzazione di un locale lavanderia, nella parte centrale della zona Sud dell'immobile, ricavato mediante la messa in opera di una parete, andando a diminuire leggermente la superficie della camera da letto al lato Sud-Ovest.

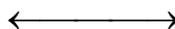
**LOTTO 2** – Il magazzino al piano terra, distinto al **Sub. 3**, non presenta alcuna discrepanza con quanto riportato sulla planimetria catastale.

L'unità immobiliare al piano secondo, censita al **Sub. 6**, così per come ampliamento argomentato, si propone allo stato rustico, priva delle tramezzature, come un unico locale; sulla planimetria catastale agli atti, invece, sono riportate tutte le divisioni interne del piano, nel rispetto del progetto approvato ma, difatti, ancora non concluso.

In genere, comunque, trattasi di differenze minimali e, pertanto, non si è ritenuto di apportare modifiche agli elaborati catastali.

Ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, successivamente all'aggiudicazione, la sottoscritta se autorizzata, procederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza dei beni eseguiti, sia in termini di consistenza, sia per quote di proprietà e per diritti reali.



#### **QUESITO N. 12**

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della*



*dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85*

I Lotti 1 e 2 statuiti nella presente relazione di stima immobiliare, sono tutti collocati all'interno di un edificio multipiano, posto in località Prato nel Comune di San Pietro a Maida (CZ), costruito in assenza di concessione edilizia negli anni settanta.

Infatti, ai fini dell'ottenimento della sanatoria delle opere abusive, in data 22/03/1986, prot. 1530, veniva presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, dal

\_\_\_\_\_, proprietario degli immobili oggi pignorati, al momento della richiesta; lo stesso signor \_\_\_\_\_, altresì, risulta essere il soggetto venditore dei cespiti agli attori eseguiti **(vedi allegato G)**.

In data 20/08/2003, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ), rilasciava **Concessione Edilizia in sanatoria N. 20** del 20/08/2003 **(vedi allegato G)**.

Successivamente alla vendita degli immobili pignorati agli attori eseguiti, avvenuta il 7 maggio 2004, gli stessi

\_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, in data 04/06/2004 procedevano a richiedere voltura della Concessione edilizia suddetta **(vedi allegato G)**.

In data 07/06/2004 il Responsabile del Servizio Tecnico del



Comune di San Pietro a Maida, rilasciava la **Voltura** d'intestazione della concessione edilizia in sanatoria N. 20/03, del 20/08/2003, dalla ditta originaria \_\_\_\_\_, ai \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

**(vedi allegato G).**

**Così per come anticipato, dallo studio delle pratiche edilizie, dal confronto con le planimetrie in atti al catasto e dal progetto presentato ai fini di sanatoria emerge che vi sono delle discrasie tra quanto in atti e quanto invece rilevato in sede di sopralluogo.**

In occasione del sopralluogo la sottoscritta coadiuvata dai personali collaboratori, in base alle planimetrie catastali in atti, effettuava le verifiche di spazi e misure.

Come di consueto, dopo aver effettuato rilievo grafico e fotografico, si procedeva alla restituzione grafica dei cespiti oggetto d'indagine e, contestualmente, si effettuava il raffronto con le planimetrie catastali presentate in data 14/03/1986 a firma del geom. Aldo Turquassio iscritto al collegio provinciale dei geometri della provincia di Catanzaro e con gli elaborati presentati al comune, a firma dell'Arch. Vena Franco, iscritto presso l'ordine degli architetti della provincia di Genova **(vedi allegato B).**

Non essendo conformi le planimetrie catastali con quelle comunali si terrà conto di quanto in atti al Comune poiché le informazioni si riferiscono al progetto presentato e assentito.

Relativamente al raffronto con le piante allegato al progetto occorre affermare che lo stesso è stato effettuato per tutti



i piani e che sono state riscontrate lievi difformità distributive; al piano terra, nel vano scale condominiale, è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio e nel magazzino distinto al sub 3 ed è stata aperta una porta verso il cortile, mentre, al piano primo è stato ricavato un piccolo locale lavanderia nel versante sud e un locale ripostiglio sul balcone **(vedi allegato G)**.

Oltre alle lievi difformità planimetriche sono state riscontrate anche delle difformità in termini di volume.

Con riferimento a tale discrasia (aumento volume) dovuta alla mutata altezza netta, la sottoscritta ha rilevato un aumento di circa 1 m per ciò che concerne il piano terra e di circa 20 cm per ciò che concerne il piano primo.

Bisogna precisare, però, che il piano terra si trova allo stato rustico, pertanto, una volta concluso e rifinito con la messa in opera del massetto e delle mattonelle, presenterà un'altezza netta decisamente inferiore rispetto a rilievo.

Oltre alle suddette discrasie sono state rilevate, come detto, anche delle difformità interne, non essenziali per le quali è possibile richiedere ed ottenere la sanatoria.

**L'acquirente sub asta pertanto è tenuto ad eliminare tali altezze e conformare lo stato di fatto agli elaborati di progetto in termini di superficie utile e di volume.**

***E il caso di ricordare che per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare***



**riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.**

Gli abusi, però, devono rispettare tre requisiti, ossia, le discrasie devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, presumibilmente, gli abusi sono stati commessi prima del 31 marzo 2003 (considerando che la concessione in sanatoria N. 20 risale al 20/08/2003) mentre le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003), in quanto l'ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. risale al 20/02/2008.

In questo caso, quindi, l'acquirente sub-asta non può ricorrere al cosiddetto regime del "condono speciale" e deve fare solo affidamento alle norme cosiddette di "regime", ossia in vigore.

Quindi, a seguire verrà trattata la problematica dovuta all'aumento di volume e successivamente la problematica delle discrasie non essenziali.

## **AUMENTO DI VOLUME ILLEGITTIMO**



La vicenda controversa, in materia edilizia, riguarda la demolizione delle opere realizzate in difformità dal titolo edilizio.

La *quaestio juris* attiene al concetto di "pregiudizio" così come utilizzato dal legislatore nel secondo comma dell'art. 34 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al ricorrere del quale (pregiudizio) può essere applicata la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.

Il tema potrebbe apparire plurivoco sul piano legislativo, cui si deve aggiungere una pressoché totale assenza di risposte (poiché non trattato se non marginalmente e per aspetti differenti) da parte della giurisprudenza e della dottrina.

L'art. 34 cit., rubricato "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109), prevede:

"1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad



uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività" (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002).

Come si evince dalla lettura della norma, il legislatore ha previsto che la sanzione primaria in caso di opere abusive è la demolizione delle stesse al fine del ripristino della legalità violata (comma 1); solo in subordine, ovvero nel caso in cui la demolizione arrechi pregiudizio alle parti conformi al titolo edilizio, è possibile convertire la demolizione in sanzione pecuniaria, che rimane pertanto assoggettata alla valutazione di natura tecnico-edilizia-strutturale del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale preposto (comma 2).

L'abusivismo edilizio, d'altra parte, determina una ampia rilevanza sociale per la percezione stessa di illegalità del fenomeno, poiché oltre a danneggiare il paesaggio e l'economia, tende ad incrinare la cultura della legalità e del rispetto delle regole.

Sul punto la legge è di meridiana chiarezza e prevede che la sanzione pecuniaria, dopo attenta analisi e valutazione da parte della P.A., può sostituire quella demolitoria solo quando le



parti difformi non possano essere eliminate senza compromettere la stabilità dell'edificio o delle parti conformi.

Anche la giurisprudenza più "illuminata", di recente aveva precisato che "in presenza di una situazione incerta circa la riduzione in pristino di opere abusive in termini di possibile pregiudizio alla parte di manufatto legittimamente realizzata, l'Amministrazione è tenuta a compiere una valutazione discrezionale individuando e soppesando le ragioni di pubblico interesse che possono indurre a non affrontare il rischio del paventato pregiudizio" (TAR Torino, II, n. 440 del 11.4.2012; Cons. St., V, n. 1876 del 12.11.1999).

Dunque, la procedura della c.d. fiscalizzazione, regolata dall'art. 34 del d.p.r. n. 380 del 2001, prevede che laddove l'intervento edilizio sia stato realizzato in parziale difformità rispetto al permesso a costruire, le parti non congrue rispetto quest'ultimo siano rimosse o demolite a cura e spese del responsabile entro un termine fissato dall'Autorità amministrativa.

Ove il termine sia inutilmente spirato, le opere di adeguamento dell'esistente vanno eseguite a cura dell'Autorità amministrativa ma in danno del responsabile.

Tuttavia, è previsto che, ove la rimozione della porzione abusiva del manufatto realizzato non possa avvenire senza pregiudizio per la restante parte, eseguita in conformità, il dirigente ovvero il responsabile dell'ufficio comunale competente



possa procedere alla determinazione di una sanzione pecuniaria, sostitutiva della eliminazione delle parti realizzate abusivamente.

***Il concetto di parziale difformità implica la sussistenza di un titolo abilitativo descrittivo di uno specifico intervento costruttivo, cui si pervenga all'esito della fase realizzativa seppure secondo caratteristiche in parte diverse da quelle fissate a livello progettuale***

(Cass. n. 5372 del 2018; Cass. n. 40541 del 2014); segnatamente, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (Cons. St. Sent. n. 5267 del 2021) ne deriva che la norma si applica soltanto ai casi di difformità parziale tra l'oggetto del titolo edilizio e quanto, invece, concretamente realizzato e non anche per gli interventi realizzati in assenza di permesso (Cass. Sent. n. 2920 del 2021; Cons. St. Sent. n. 1924 del 2018).

Dovendosi presupporre che si tratti di lavori edilizi posti in essere a seguito del rilascio del titolo e in parziale difformità da esso, la norma non è applicabile anche alle opere realizzate senza titolo per ampliare un manufatto preesistente (Cons. di St. Sent. n. 5128 del 2018).

Infatti, non integra un'ipotesi di parziale difformità, costituendo, viceversa, un intervento in assenza di permesso, la realizzazione di un



manufatto del tutto nuovo, ancorché esso sia innestato su di una preesistente struttura di per sé conforme agli strumenti ed alle prescrizioni urbanistiche” (Cass. Sent. n. 16548 del 2017).

Per gli interventi eseguiti in totale difformità, che siano di tale pregnanza da far ritenere l'intervento complessivo, alla luce della normativa edilizia vigente, totalmente diverso da quanto autorizzato, o con variazioni essenziali, va invece disposta senz'altro la demolizione delle opere abusive (Cons. St. Sent. n. 1484 del 2017).

In realtà, pure gli interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire devono soggiacere alla sanzione demolitoria, a meno che, non potendo essa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si debba applicare la sanzione pecuniaria (Cons. di St. Sent. n. 3371 del 2018).

Nella nostra legislazione non c'è una definizione compiuta della nozione di «parziale difformità» dell'intervento rispetto a quanto assentito dal titolo abilitativo.

L'articolo 34 del d.p.r. 380/2001 si limita a disciplinare l'iter sanzionatorio di questa particolarità di illecito.

Di conseguenza, il concetto di opera parzialmente difforme deve essere individuato sostanzialmente per esclusione, facendovi rientrare tutte quelle opere o interventi non riconducibili ai casi di totale difformità, oppure alle ipotesi di variazioni essenziali, la cui individuazione rientra nella competenza legislativa regionale, nel rispetto di alcuni criteri di massima.



In base a giurisprudenza pacifica, la difformità parziale è una categoria residuale, presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, sia stato realizzato secondo modalità diverse da quelle previste ed autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione, e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Tale valutazione deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Cons. di St. Sent. n. 561 del 2020).

Ricorrerà in ogni caso una variazione essenziale in presenza di una o più delle seguenti condizioni: "a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali" (Corte di Cass. Sent. n. 34148 del 2018).



**Invece, sono sempre esclusi dal novero degli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo, perché non rilevanti dal punto di vista edilizio, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure di progetto (v. articolo 34 bis TUE; sul concetto di singola unità immobiliare: T.A.R. Lecce n. 854 del 2018).**

Va aggiunto che il mero superamento del margine di tolleranza in questione non può ritenersi sufficiente per integrare gli estremi della variazione essenziale ex art. 32 DPR n. 380/01. Infatti, al riguardo, va richiamato un consolidato indirizzo giurisprudenziale precedente all'entrata in vigore dell'art. 34 bis TUE, secondo il quale la disposizione di cui all'art. 34, comma 2 ter, DPR n. 380/01 "non contiene una definizione normativa della parziale difformità, ma prevede una franchigia.

In altre parole, intende stabilire non che ogni violazione eccedente il 2% considerato costituisce difformità totale, ma al contrario che le violazioni contenute entro tale limite sono irrilevanti (Cons. di St. n. 3666 del 2021).

Il d.p.r. n. 380 del 2001 distingue, ai fini sanzionatori, gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, dagli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, la cui disciplina sanzionatoria è regolata dall'art. 34.

Per i primi è prevista la demolizione delle opere abusive; mentre solo per i secondi la legge prevede la demolizione, a meno che, non



potendo avvenire la demolizione senza pregiudicare la parte eseguita in conformità, debba essere applicata una sanzione pecuniaria.

Alla luce di questa distinzione risulta rilevante che l'area interessata dagli interventi abusivi non sia assoggettata a vincolo, ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, poiché il regime vincolistico cui il bene è sottoposto comporta che l'intervento sia considerato sempre in difformità totale dal titolo o, in via residuale, variazione essenziale, ex art. 32 d.p.r. 380/2001: non ci possono essere parziali difformità dal titolo in zona di vincolo paesaggistico-ambientale (Cass., Sez. 3, n. 11273 del 2020); nel caso in esame,

Secondo l'indirizzo giurisprudenziale consolidato, ai sensi dell'art. 32 d.p.r. 380/2001, gli interventi su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o aree naturali protette nazionali e regionali, sono sempre considerati variazioni essenziali anche se incidono solo sui volumi tecnici (Cons. di St. Sent. n. 5466 del 2018).

La qualificazione in termini di difformità totale o variazione essenziale dell'intervento edilizio determina l'inapplicabilità dell'istituto previsto dall'art. 34 d.p.r. n. 380/2001 e, quindi, l'impossibilità di usufruire della sanzione pecuniaria, a prescindere dalla prova dell'esistenza di un pregiudizio per la parte eseguita in conformità. (Cons. di St. Sent. n. 1693 del 2018), a nulla potendo rilevare l'impossibilità di procedere alla demolizione delle opere realizzate in parziale difformità dal titolo



abilitativo, senza pregiudizio della parte eseguita in conformità allo stesso (Cass. n. 11273 del 2020).

La sanzione pecuniaria si applica soltanto nel caso in cui sia realmente ed effettivamente impossibile procedere alla demolizione. In sostanza, deve risultare in maniera certa che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe nel suo complesso sulla stabilità dell'edificio realizzato in conformità (Cons. St. n. 1912 del 2013).

La sanzione così irrogata trae fondamento dalla constatazione che: "le parti abusive non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità" e, pertanto, la 'fiscalizzazione' dell'illecito edilizio è disposta per la sola inattuabilità materiale dell'ordine demolitorio (Cons. Stato Sent. n. 347 del 2021).

La norma deve essere interpretata con rigore per la natura di illecito dell'attività attuata e per la sua valenza derogatoria rispetto alla regola generale posta dal primo comma, dovendo assicurare la prevalenza della sanzione ripristinatoria, perché soddisfattiva della restituzione in integro dell'ordine urbanistico violato.

Si tratta di uno strumento eccezionale, sicché non ne è consentita una applicazione oltre i precisi confini *ex lege* fissati; il legislatore fa riferimento esclusivamente alle ipotesi in cui sussista solo una parziale difformità, al netto del c.d. limite di tolleranza (Cass. Sent. n. 844 del 2020; in tema l'art. 34 bis, comma 1, TUE dispone che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non



costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e il secondo comma prevede una tolleranza esecutiva per irregolarità geometriche, collocazione di impianti e opere interne, modifiche di finiture di minima entità).

Ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria, non possono venire in rilievo circostanze diverse dall'accertata e oggettiva impossibilità, relative ad esempio alla eccessiva onerosità o particolare complessità o difficoltà dell'intervento.

A nulla vale allegare che la demolizione implicherebbe una notevole spesa e potrebbe incidere sulla funzionalità o fruibilità del manufatto, perché per impedire l'applicazione della sanzione demolitoria occorre un effettivo pregiudizio alla restante parte dell'edificio (T.A.R. Campania Sent. n. 2242 del 2018)".

La giurisprudenza amministrativa respinge una tale possibilità, affermando che se si potessero prendere in esame anche altri profili si rischierebbe di trasformare l'istituto in esame in una sorta di "condono mascherato", con incidenza negativa grave sul complessivo assetto del territorio e in contrasto con la chiara determinazione del legislatore, che ha imposto che abbia luogo la demolizione parziale, tranne il caso in cui la relativa attività materiale incida sulla stabilità dell'intero edificio, e dunque anche nell'ipotesi in cui nella parte da demolire siano stati realizzati interventi, "strumenti o impianti più o meno costosi" (Cons. di St. Sent. n. 4843 del 2015).



La dimostrazione del pregiudizio all'edificio realizzato in conformità incombe sulla parte interessata, mentre la P.A. non ha alcun onere di iniziativa per accertarne l'esistenza.

La giurisprudenza del Cons. di Stato è univoca nel ritenere che il privato sanzionato con l'ordine di demolizione per la costruzione di un'opera edilizia abusiva, per invocare l'applicazione in suo favore dell'art. 34, comma 2, d.p.r. n. 380 del 2001, debba fornire la seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio sulla struttura del bene residuo, consistente in una menomazione dell'intera stabilità del manufatto (Cons. St. Sent. n. 4102 del 2011, in relazione all'art. 12 comma 2, l. 28 febbraio 1985 n. 47).

Tenendo conto che il pregiudizio cui si riferisce la norma non può essere diverso da quello correlato alla pericolosità dell'intervento di demolizione in relazione ai profili statici dell'immobile, e quindi al pericolo di crollo della restante parte del manufatto una volta eseguita la demolizione della parte realizzata abusivamente, affinché possa trovare applicazione la sanzione pecuniaria si deve provare, e in modo tale da escludere qualsiasi ambiguità o incertezza, che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso e che perciò è "oggettivamente impossibile procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, per le sue conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio" (Cons. St. 30 marzo 2017, n. 1484).



In presenza di un intervento edilizio realizzato senza il prescritto titolo abilitativo, l'ordine di demolizione costituisce sempre un atto dovuto.

Il provvedimento di demolizione deve essere emanato per il solo fatto che sono state accertate opere realizzate senza titolo.

L'impossibilità tecnica di demolire il manufatto abusivamente realizzato senza grave pregiudizio per l'assentito non incide sulla legittimità del provvedimento sanzionatorio.

Pertanto, la possibilità di non procedere alla rimozione delle parti abusive, quando ciò sia di effettivo pregiudizio alle parti legittime nei termini sopra descritti, costituisce solo un'eventualità della sua fase esecutiva (Cons. di St. Sent. n. 8273 del 2020).

Se vi possa derivare un pregiudizio della parte eseguita in conformità rappresenta una questione di fatto che può rilevare solo quando è stata riscontrata la mancata demolizione del manufatto e si versi nella fase della conseguente materiale demolizione delle opere.

Si tratta perciò, come emerge anche dal testo della norma, di una valutazione che deve essere compiuta in un momento successivo alla repressione dell'abuso senza interferire sulla legittimità dell'atto repressivo in quanto tale (T.A.R. Campania sez. st. di Salerno, Sez. Seconda, Sent. n. 377 del 2018).

L'interessato dovrà attivare il relativo subprocedimento, chiedendo di poter accedere al pagamento della sanzione prevista dal comma 2 dell'art. 34.



L'Amministrazione accerterà l'effettiva sussistenza dei presupposti previsti dai commi 1 e 2, senza possibilità di sindacare il merito del suo operato.

Tuttavia, è sempre fatto salvo il potere di verificare, da parte del giudice, anche mediante l'ausilio di una CTU, se l'Amministrazione ha fatto buon governo delle regole tecniche e dei procedimenti applicativi che essa ha deciso, nell'ambito della propria discrezionalità tecnica, di adottare per l'accertamento o la disciplina di fatti complessi.

L'amministrazione, tenuta a decidere sull'istanza della parte interessata, deve valutare anzitutto se l'abuso costituisce effettivamente una "parziale difformità" e, in caso positivo, se effettivamente non possa essere demolito senza pregiudizio per la parte conforme (Cons. St. Sent. n. 1481/2017).

Come confermato dalla giurisprudenza del C. di S., in base a quanto dispone l'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001, quando la demolizione degli interventi e delle opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale (Cons. di St. Sent. n. 1924 del 2018).



Pertanto, se l'immobile è residenziale, il Comune deve applicare la sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione determinato ai sensi della L. n. 392/1978, che agli artt. da 12 a 22 indica il metodo di calcolo.

Il legislatore ha fatto riferimento all'art. 12 della legge n. 392 del 1978, sebbene tale disposizione, relativa alla determinazione dell'equo canone, fosse già stata abrogata dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998; ne deriva che il rinvio disposto dall'art. 34 del testo unico alla normativa sull'equo canone deve essere inteso in senso materiale, quale riferimento ad una specifica metodologia di calcolo del costo di produzione degli immobili, da utilizzare anche dopo l'intervenuta modifica del regime delle locazioni abitative (Cons. St. 12.03.2007, n. 1203).

La metodologia in questione, così come disciplinata dalla legge n. 392 del 1978, prevedeva che il costo unitario di produzione fosse ottenuto moltiplicando il costo base per ciascuno dei sei coefficienti correttivi indicati specificamente negli artt. da 16 a 21, l'uno dopo l'altro, in modo che ogni fattore fosse moltiplicato per il risultato della moltiplicazione precedente; il costo unitario di produzione, moltiplicato a sua volta per la superficie convenzionale dell'immobile, consentiva di determinare il valore locativo del bene.

L'applicazione dei coefficienti relativi alla vetustà dell'unità abitativa e allo stato di conservazione viene effettuata sulla scorta di una valutazione di discrezionalità tecnica che appartiene al comune,



sindacabile solo sotto il profilo dell'inattendibilità, in caso di evidente contraddittorietà, illogicità o travisamento dei fatti, trattandosi di parametri qualitativi (T.A.R. Marche, Sez. Prima, Sent. n. 559 del 2017 cit).

In merito al momento in cui va calcolato il costo di produzione, vi sono difformi decisioni: quello vigente al momento in cui viene applicata la sanzione (Tar Veneto, 3 aprile 2013, n. 473, condivisa da Tar Lombardia – Milano, 30 marzo 2015, n. 857, Tar Campania – Napoli, 9 settembre 2014, n. 4807), ovvero quello sussistente al momento dell'abuso (Tar Emilia Romagna – Bologna, 22 ottobre 2015, n. 910, Tar Campania – Napoli, 26 gennaio 2012, n. 416 – Tar Marche Sent. n. 559 del 2017).

Il procedimento previsto dal comma 2 dell'art. 34 non conferisce una legittimazione dell'abuso edilizio.

Non determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere (Cass. Sent. n. 28747 del 2018; Cass. Sent. n. 44911 del 2016), che sono mantenute, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente che diversamente sarebbero inevitabilmente pregiudicate.

In riferimento all'art. 12 della L. 47/85, la Corte di Cass., con Sent. n. 13978 del 2004, ha affermato che se le conseguenze dell'illecito già realizzato sono tollerate dall'ordinamento, ciò è dovuto solo all'inscindibilità, sotto il profilo statico, delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non al riconoscimento della "definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, nel contesto urbanistico di quanto illegittimamente" realizzato.



Secondo sia il Giudice Amministrativo che quello Ordinario, la c.d. fiscalizzazione dell'illecito edilizio non si può considerare al pari di una sanatoria dell'abuso edilizio (Cons. St., Sent. 29 sett. 2011, n. 5412; Cass. Sent. n. 844 del 2020 cit.; Cass. n. 6.06.2011, n. 22324), poiché i presupposti normativi ed ermeneutici dell'istituto si pongono su un piano diverso da quelli della sanatoria.

Esso trova il proprio fondamento nella impossibilità di rimuovere le conseguenze dell'illecito senza creare danni irreparabili alla parte di edificio eseguita in conformità al permesso a costruire (Cass. 1° giugno 2010, n. 20565) e, quindi, anche se il pagamento delle sanzioni pecuniarie esclude che le opere edilizie abusive possano essere demolite, non ne rimuove in alcun modo il carattere antiggiuridico (Cons. St. Sent. 29 sett. 2011, n. 5412 cit.).

Per queste ragioni, se per un verso è vero che è possibile ottenere dal Comune la c.d. fiscalizzazione degli abusi e in tal modo mantenere in loco gli interventi illeciti piuttosto che procedere alla rimozione o demolizione, è altresì vero che tale possibilità non implica affatto il riconoscimento della conformità di quanto realizzato alla pertinente disciplina urbanistica ed edilizia.

Né il riconoscimento della possibilità di sostituire la doverosa demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell'intervento, può elidere il carattere abusivo dello stesso, rispondendo alla sola finalità di impedire che la (pur sempre doverosa) demolizione coinvolga anche le porzioni



del manufatto legittimamente realizzate (Cons. di St. Sent. n. 352 del 2016).

Va precisato che la procedura di cui all'art. 34 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 non può coesistere con quella riguardante la sanatoria per doppia conformità ai sensi dell'art. 36, poiché non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria soltanto per una parte degli interventi abusivi realizzati, ovvero parziale, o subordinata all'esecuzione di opere. Una simile ipotesi contrasterebbe con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale rispondenza sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione che a quella in vigore al momento dell'accertamento di conformità.

Non si potrà quindi concedere la sanatoria per conformità ex art. 36 per una parte soltanto dell'opera e conservare la parte difforme utilizzando l'art. 34, co. 2, del d.p.r. 380 del 2001, dal momento che questa norma riguarda unicamente le difformità parziali rispetto ad un progetto approvato. La sanatoria per doppia conformità potrà essere ottenuta solo allorché l'intera opera sia adeguata agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'intervento e a quelli in vigore al momento della sanatoria (Cass. Sent n. 19538 del 2010).

Gli abusi minori contemplati dall'art. 34, quali ad esempio la violazione delle distanze minime previste dalle norme di attuazione del piano regolatore comunale, inosservanze delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, inosservanza delle modalità fissate dal



permesso di costruire, sono sanzionati in sede penale ai sensi della lett. a) dell'art. 44, d.p.r. n. 380 del 2001.

Tutte le irregolarità che rientrano nella previsione dell'art. 44, comma, 1, lettera a) precludono l'emissione dell'ordine di demolizione delle opere abusive in sede di condanna.

La sanzione di ripristino dello stato dei luoghi, nelle ipotesi in questione, è riservata ai sensi dell'art. 34, d.p.r. n. 380 del 2001 all'autorità amministrativa.

L'art. 31 del d.p.r. n. 380 del 2001, che prevede l'ingiunzione alla demolizione delle opere abusive con la sentenza di condanna, riguarda unicamente gli "interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazione essenziali".

Si tratta di interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, piano volumetriche e di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza o autonomamente utilizzabile.

In sede penale, questi illeciti sono sanzionati ai sensi dell'art. 44, comma 1, lett. b) ovvero lett. c) del d.p.r. n. 380 del 2001.

Invece, per le violazioni punite ai sensi dell'art. 44, lett. a), le sanzioni amministrative costituite dal ripristino dello stato dei luoghi o dalla irrogazione di una sanzione pecuniaria sostitutiva, ai sensi dell'art. 34, sono di esclusiva competenza della pubblica amministrazione,



mentre l'autorità giudiziaria può solo irrogare la pena dell'ammenda comminata dall' art. 44, lett. a) (Cass., N. 49991 del 30/04/2014).

In tutti i casi, poiché la possibilità di evitare la rimozione delle parti abusive, quando ciò sia di pregiudizio alle parti legittime, costituisce solo una evenienza della fase esecutiva, la parte interessata potrà attivare la c.d. procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio ed avviare un incidente di esecuzione, dopo l'eventuale provvedimento sfavorevole.

Spetterà poi al giudice dell'esecuzione valutare la possibilità di non eseguire la demolizione (Cass. N. 19090 del 13/02/2013) operando la distinzione tra le opere abusive assoggettabili alla demolizione e quelle che non sono abusive e pertanto non vi sono assoggettabili, decidendo se sia possibile eseguire la demolizione o se sia necessario procedere in modo diverso.

L'art. 1418 c. 1 c.c. ravvisa una nullità contrattuale in ogni caso in cui vi sia violazione di norma imperativa. Tuttavia, ai fini dell'applicazione del principio si deve tener conto anche di "di un orientamento giurisprudenziale che è alquanto prudente nell'uso dello strumento della incommerciabilità del bene quale riflesso della nullità negoziale di immobile irregolare urbanisticamente" (Cass. n. 11659 del 2018).

La giurisprudenza della S.C. , sulla scorta del tenore letterale della norma dell'art. 40 della legge n. 47/1985, che rinvia alle sanzioni amministrative e penali previste dagli artt. 7 e 20 della legge, ha collegato la sanzione della nullità contrattuale ai soli casi della assenza



di licenza edilizia o di concessione in sanatoria e di organismo edilizio realizzato, per caratteristiche tipologiche o per aumenti di volumetria, in totale difformità dalla concessione edilizia.

Rimane invece esente da invalidità la vendita di immobile "costruito sulla base di una regolare concessione edilizia e non in totale difformità dalla stessa, ma avente una parziale difformità rispetto al permesso di costruire, per la presenza di un aumento non consistente della volumetria realizzata che, pur superando i limiti del progetto approvato, non consta che si sia risolta o che abbia dato luogo ad un organismo integralmente diverso o autonomamente utilizzabile" (Cass. Sent. n. 15146 del 2017; Cass. Sent. n. 8081 del 07/04/2014).

Allo stesso modo, nel caso di scrittura preliminare di vendita, ove l'immobile munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, presenti un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva che tenga luogo dell'atto definitivo ai sensi dell'art. 2932 c.c. (Cass. Sent. 32225 del 2019), perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo e la comminatoria di nullità non colpisce le costruzioni realizzate" in base a regolare concessione edilizia e non in totale difformità dalla stessa nel senso sopra precisato" (Cass. 31 genn. 2011 n. 2187; Cass. 18 sett. 2009 n. 20258).

In argomento, la S. C., con Sent. n. 28626 del 2017, ha precisato che nel caso in cui l'immobile, munito di regolare concessione e di



permesso di abitabilità abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione (nella specie, per la presenza di un aumento, non consistente, della volumetria fuori terra realizzata, non risolvendosi in un organismo integralmente diverso o autonomamente utilizzabile), non sussistendo alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, è illegittimo il rifiuto del promittente venditore di dare corso alla stipulazione del definitivo, sollecitata dal promissario acquirente.

In considerazione di questo stabile orientamento, pare giustificato e conseguente concludere che gli abusi, che si configurano alla stregua di una parziale difformità dal titolo edilizio abilitante l'intervento o l'opera, oltre a non incidere sulla commerciabilità del bene, come precisato dalla S.C. nella Ord. n. 25441 del 2017), di riflesso non sono nemmeno idonei a condizionare il valore dell'immobile.

**Nel caso in ispecie si ritiene fondata l'ipotesi del ricorso all'articolo 34 - Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380), per l'aumento di volumetria che vizia i lotti N. 1 e N. 2.**

La legge 27 luglio 1978, N. 392, in relazione al calcolo del costo di produzione stabilisce quanto segue: "Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio; b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975: - Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che



sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto: a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata; b) dell'incidenza del contributo di concessione; c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione; d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore. Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti. Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

La difficoltà a questo punto riguarda la determinazione del costo di produzione, ed il problema non è di facile soluzione.

Come rilevato, ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. 380/2001, l'ammontare della sanzione pecuniaria, che si applica quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità è pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Le difficoltà di interpretazione discendono dalla circostanza che la legge sull'equo canone, alla quale la norma richiamata fa espresso



rinvio, è da tempo abrogata e non si provvede da anni ad aggiornare i costi di produzione.

Per tale motivo alcuni regolamenti edilizi comunali, preso atto che i criteri della legge 392/1978 non sono più applicabili, hanno adottato nuovi metodi per la determinazione delle sanzioni, che rispondano a parametri di equità e semplicità di applicazione.

In assenza di diverse disposizioni regolamentari, si ritiene, ad ogni modo, che la fattispecie possa essere inquadrata facendo riferimento al tenore letterale dell'art. 33 del T.U.

Tale norma, sebbene relativa ad interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, offre elementi certi di valutazione applicabili anche alla fattispecie, nella parte in cui espressamente dispone che l'ultimo costo di produzione è determinato con decreto ministeriale "aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione".

Il riferimento alla data di esecuzione dell'abuso induce a concludere che la stima delle opere abusive debba essere effettuata considerando lo stato dell'immobile all'epoca della realizzazione dell'intervento, non già il costo attuale al momento della applicazione della sanzione (v. T.A.R. Napoli, sez. II, 11 luglio 2006, n. 7393).

Nella fattispecie l'intervento abusivo risulta ultimato sicuramente prima dell'applicazione della legge 47/1985.

In applicazione dell'art. 22 della legge 392/1978, riguardante gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a



norma del presente articolo, di applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15<sup>1</sup> a 21<sup>2</sup>; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16<sup>3</sup> nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

Si ritiene corretto, pertanto, determinare la sanzione aggiornando i valori del costo base indicati esplicitamente nella Legge 27 luglio 1978, N. 392 per l'edilizia residenziale aumentandolo con i correttivi.

---

<sup>1</sup> Dispositivo dell'art. 15 Legge equo canone - I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile - La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

<sup>2</sup> Dispositivo dell'art. 21 Legge equo canone - In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: 1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti. - La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

<sup>3</sup> Dispositivo dell'art. 16 Legge equo canone - In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente: a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1); b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2); c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3); d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4); e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5); f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6); g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7); h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11). Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo. - La L. 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".



Come già detto la legge in questione stabiliva quanto segue: “Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: L. 225.000 per gli immobili situati in Calabria”.

A questo punto basta aggiornare il costo base indicato esplicitamente nella Legge 27 luglio 1978, N. 392, e per far ciò si utilizzeranno le tabelle di rivalutazione monetaria a cura dell'Istat.

Quindi, L. 225.000 (pari ad Euro 116,20) al 1972 corrispondono, all'attualità a: euro 116,20 x 16,096 = Euro 1.869,85.

A questo punto due sono le considerazioni da esplicitare: la prima riguarda il calcolo della superficie, e per questo basta fare riferimento all'art. 13 della Legge 27 luglio 1978, N. 392, che cita testualmente:

“Superficie convenzionale - La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi: a) l'intera superficie dell'unità immobiliare; b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole; c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune; d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili; e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore; f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70; b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70; c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21”.

Il secondo aspetto sicuramente di maggiore importanza riguarda il valore venale unitario del bene che risulta di gran lunga inferiore rispetto al costo base di sanatoria così per come calcolato facendo



riferimento esplicitamente nella Legge 27 luglio 1978, N. 392 per l'edilizia residenziale.

In considerazione dell'abnorme costo di sanatoria che scaturirebbe dall'applicazione testuale del Legge 27 luglio 1978, N. 392, per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata dopo il 31 dicembre 1975, si devono eseguire altre considerazioni.

Innanzitutto, è bene specificare, che in seguito all'abrogazione della legge sull'equo canone, molti regolamenti comunali hanno agito "in proprio" ed hanno fissato dei costi di produzione.

L'articolo 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", tratta l'argomento in questione e stabilisce, testualmente:

"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio".

Tale norma se, per il caso in esame, ribadisce il concetto che per le abitazioni il calcolo del costo di produzione è quello prima indicato, dall'altro indica ancora una volta che per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.



A leggere bene la norma sembrerebbe esserci una penalizzazione eccessiva per gli edifici residenziali, rispetto a quelli non residenziali, in quanto, in genere l'agenzia del territorio impiega tempi biblici a determinare l'aumento di valore e quindi, la maggioranza delle volte l'ufficio tecnico by-passa "la regola" applicando una multa pecuniaria pari al massimo, ossia a Euro 5.160,00.

Nel caso specifico, al solo fine di un calcolo che possa essere considerato più "equo", la sottoscritta ritiene di fare esplicito riferimento al valore venale unitario stabilito dall'agenzia del territorio per la zona di riferimento in cui è ubicato l'immobile, raddoppiandolo.

Nel caso specifico, gli immobili sono siti in Loc. Prato di San Pietro a Maida, che secondo l'agenzia delle entrate sono siti in Extraurbana/ZONA RURALE, IN PREVAL. FABBRIC. PER AGRICOLTURA NON SI RISCONTRA UN MERCATO APPREZZABILE e per tale zona l'agenzia del Territorio ha stabilito un valore venale pari ad Euro 400/500/mq per abitazioni di tipo civile.

Si considererà pertanto il valore medio, ossia Euro 450/mq, che raddoppiato è pari ad Euro 900,00 a metro quadrato.

Anche in tal caso il costo di produzione è eccessivo rispetto al valore unitario del bene; a tale proposito, la sottoscritta intende procedere nel seguente modo, il valore a base d'asta dei cespiti afflitti da porzioni abusive (aumento di volumetria) verrà decurtato di circa 1/10 (ovvero, **6.000,00 euro circa per il lotto N. 1** e di **4.000,00 euro per il lotto N. 2**) al fine di conteggiare il costo di sanatoria e le spese di



demolizione (parti eccedenti) che l'acquirente sub-asta si troverà a dovere sborsare nel caso di acquisto, calcolato secondo le modalità sopra descritte.

**Le discrasie edilizie che affliggono gli interni dell'unità immobiliare, invece, non possono essere considerate difformità essenziali**, in quanto per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le difformità riscontrate nell'alloggio ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

In sostanza, qualora si utilizzi lo strumento del "condono speciale" o l'accertamento di conformità (art. 36) è naturale che vengano inserite anche le difformità distributive, qualora invece si vogliano sanare dolo le discrasie degli interni si può fare ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di



regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia dall'art. 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A. ora S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne, come detto, consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.



Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro



di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 € (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia – e, comunque, l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.



Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al



permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex legge per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;



- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

- I cosiddetti ""pacchetti Madia"" che dispiegano i propri effetti dal 2017 (in particolare ad opera dei Decreti nn. 126 - 127 – 222 del 2016, cd.).

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO N. 1 e N. 2, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, N. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ).

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;



c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Così come nel caso del Lotto N. 1, **le discrasie edilizie che affliggono gli interni dell'unità immobiliare non possono essere considerate difformità essenziali**, in quanto per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le difformità riscontrate nell'alloggio ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che



recita: “Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”.

In sostanza, qualora si utilizzi lo strumento del “condono speciale” o l'accertamento di conformità (art. 36) è naturale che vengano inserite anche le difformità distributive, qualora invece si vogliano sanare solo le discrasie degli interni si può fare ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia dall'art. 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A. ora S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne, come detto, consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle “difformità edilizie” non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 “opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:



- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);

- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;

- non alterano la sagoma dell'edificio;

- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una



sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato,



l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 € (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia – e, comunque, l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14



maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex legge per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;



- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

- I cosiddetti ""pacchetti Madia" che dispiegano i propri effetti dal 2017 (in particolare ad opera dei Decreti nn. 126 - 127 – 222 del 2016, cd.).

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO 1 e 2, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ).

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:



a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.



### **QUESITO N. 13**

*In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verificati, 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 sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Così come ampiamente spiegato nei quesiti precedenti, per il



Lotti 1- 2 oltre alle "difformità sostanziali", spiegate nella risposta al quesito precedente, sono state riscontrate lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature.

Nel caso delle cosiddette difformità non essenziali è ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Anche per queste ultime è stata fornita una illustrazione completa nella risposta al quesito precedente, sia con relazione alle discrasie che affliggono il Lotto N, 1, sia per quelle del Lotto N. 2.



**QUESITO N. 14**

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

Nel rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, la sottoscritta studiava dettagliatamente i documenti agli atti, alla luce di quanto appurato durante le operazioni di sopralluogo.

In particolare, anche da quanto comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ), si aveva modo di accertare che i lotti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né frutto di eventuali affrancazioni, quindi, liberi da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà dell'attore esecutato, non è di natura concessoria, bensì di esclusiva proprietà.

**QUESITO N. 15**

*Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise*

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **2 LOTTI** costituiti da:

**LOTTO N. 1:** Appartamento al piano primo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra, censito al



N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 3**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 43 mq, località Prato, piano T, e **Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 1, interno 1;

**LOTTO N. 2:** Appartamento (allo stato rustico) al piano secondo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIa 341, Sub. 4**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 40 mq, e **Sub. 6**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 2; interno 2 (*vedi allegati D, E*).

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della



comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari (*vedi allegato K*).

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi



attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"* (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).



Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di “industria delle valutazioni”; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia,



nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti,*



2013).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore



complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego



della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in



assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla



valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

## **STIMA**

Il caso in esame come suddetto è costituito da due lotti essenzialmente simili se non per le finiture. Il metodo di stima adottato, è il MCA di un'abitazione con annesso magazzino e spazio di pertinenza esterna, le risultanze dei valori, così come intrinseco del metodo adottato, si differenziano per la finitura dei cespiti; si sono reperiti degli elementi di riscontro del tutto compatibili e similari alle tipologie nelle zone limitrofe al bene da stimare e comunque beni appartenenti alla stessa provincia.

La fase successiva ha visto la computazione della superficie dei cespiti, scaturita dalla somma delle superfici omogeneizzate mediante dei coefficienti correttivi (cosiddetti rapporti mercantili che tengono conto della vocazione del bene) al fine di individuare i valori dell'intera massa immobile, come meglio sarà approfondito nella stima.

Si precisa altresì che i beni sono stati stimati, nell'effettivo stato attuale di uso e vocazione, ma, poiché si sono riscontrate delle difformità a livello urbanistico, ne verrà tenuto conto nelle battute finali, eventualmente, decurtando i valori ottenuti, ma di questo si approfondirà a seguire.

Le categorie di stima individuate sono:



**1) Stima di un appartamento con annesso magazzino**

La conformazione dei cespiti ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione, vocazione ecc.... così come tipico del metodo adottato.

Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei cespiti stimati, estraendo il più congruo e probabile valore di mercato.

**LOTTO 1:**

**CATASTO FABBRICATI: Appartamento al piano primo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra**, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **MAGAZZINO F. 5, P.IIa 341, Sub. 3**, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 43 mq, località Prato, piano T, e **ABITAZIONE F. 5, P.IIa 341 Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 1, interno 1;

Si riporta a seguire, la stima effettuata per i subalterni del fabbricato afferenti alla particella 341 del foglio 5 del comune di San Pietro a Maida, località Prato. La porzione di immobile, fa parte di un edificio a maggiore consistenza, costituito da due subalterni; la porzione eseguita è posta al piano primo con pertinenza al piano terra.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in zone direttamente limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato K**), presentano caratteristiche simili e sono stati analizzati attenendosi a quanto esposto sopra.

Non solo ma il “taglio” delle unità immobiliari “offerte” sul mercato si rivolgono ad una vastissima “casistica” commerciale e solo “scegliendo” tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato



possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono state selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato K)**, delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Fabbricato indipendente</b> a San Pietro a Maida, località Prato. Composto da N° 2 appartamenti con entrata indipendente, di circa 100 Mq .(c.u.), attualmente locati a reddito. Completa la proprietà terreno agricolo adiacente, di circa 500 Mq. San Pietro a Maida (località Prato) dista circa 11 Km dall'aeroporto e stazione centrale di Lamezia Terme. TIPOLOGIA: Palazzo - Edificio   Classe immobile media SUPERFICIE: 200 m <sup>2</sup> - LOCALI/per ogni appartamento (tot.2): 3 locali, 1 bagno; PIANO: 2 piani: Piano terra, 1°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani; POSTI AUTO: 2 all'esterno → San Pietro a Maida, località Prato (CZ)	200.00 mq + 500,00 mq	€ 120.000,00	€/mq 240,00
<b>FABBRICATO SAN PIETRO A MAIDA</b> vendita fabbricato indipendente a San Pietro a Maida, località Prato. Composto da N° 3 appartamenti, per un totale di circa 300 Mq. Corte	500.00 mq + 4.500,00 mq	€ 200.000,00	€/mq 210,53



<p>esterna di esclusiva proprietà di circa 500 Mq. con possibilità di costruire immobile su due livelli. San Pietro a Maida (località Prato) dista circa 11 Km dall'aeroporto e stazione ferroviaria di Lamezia Terme. Caratteristiche Palazzo - Edificio   Classe immobile media SUPERFICIE: 300 m<sup>2</sup> - LOCALI/per ogni appartamento (tot.3): 3 locali, 1 bagno PIANO: 3 piani: Piano terra, da 1° a 2°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO: 3 piani POSTI AUTO 10 all'esterno → San Pietro a Maida, località Prato (CZ)</p>			
<p><b>CAPANNONE</b> proponiamo in vendita soluzione indipendente, ottima per chi ama la tranquillità ma con tutti i servizi a portata di mano.  L'immobile, dislocato su tre livelli, comprende ingresso su giardino e con ampio gazebo, adatta per stare in compagnia. Successivamente abbiamo piano terra con locale di mq 61 con anti bagno e bagno al piano primo della soluzione troviamo ampio appartamento allo stato rustico e quindi da completare, piano secondo appartamento con ingresso su disimpegno che porta al soggiorno, molto ampio e alla cucina che gode di un'ottima luminosità. Proseguendo nella zona notte, vi sono: tre camere di cui una matrimoniale, due</p>	2120.00 mq + 5.000.00 mq	€ 490.000,00	€/mq 294,81



camerette, ripostiglio e due bagni. TIPOLOGIA Terratetto plurifamiliare   Intera proprietà   Classe immobile media-SUPERFICIE 301 m <sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 3 piani: Piano terra, da 1° a 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 2 in garage/box Libero → Vibo Valentia (VV)			
---	--	--	--

Le vendite sopra espone, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del lotto, si precisa che il valore di ogni lotto è stato computato singolarmente ma si riporta il procedimento esteso solo per il primo.

- **Definizione delle caratteristiche**

- *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m<sup>2</sup>;
- *Superficie corte (COR):* misurata in metri quadrati m<sup>2</sup>;
- *Superficie magazzino (MAG):* misurata in metri quadrati m<sup>2</sup>;
- *Piano (PIA):*

Consiste nel tenere conto del piano di ubicazione del cespite nella formazione del prezzo dell'immobile;



- Numero di servizi presenti (SER):

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

- Accessibilità (ACS): misurata con una scala dicotomica (2-1-0);

2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

- Esposizione (ESP): Mira a rappresentare l'esposizione

geografica del bene. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

- **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	<b>120 000,00</b>	<b>190 000,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>?</b>
		DAT (mesi)	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
		SUP (mq)	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>301</b>	<b>100,71</b>
		COR (mq)	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>350</b>	<b>42,12</b>
		MAG (mq)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>43,28</b>
		PIA (n.)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
		SER. (n)	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
		ACS	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
		ESP	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>



Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left( \frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove  $P^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $P_0$  è il prezzo di compravendita,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^p$  è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita (**vedi allegato K**).

Indici ISTAT												
	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>
<b>2021</b>	102,90	103,00	103,30	103,70	103,60	103,80	104,20	104,70	104,50	105,10	105,70	106,20



<b>2022</b>	107,70	108,80	109,90	109,70	110,60	111,90	112,30	113,20	113,50	117,20	117,90	118,20
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:  $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale Corte esterna (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{COR} = P_{SUP} \times 0,05$$

Con 0,05 → indice mercantile corte esterna.

Prezzo marginale Magazzino (MAG)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{MAG} = P_{SUP} \times 0,8$$

Con 0,8 → indice mercantile magazzino.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:  $P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00$

€/mq. In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile, valuta il costo necessario per pareggiare le caratteristiche dei beni presi



a paragone.

Prezzo marginale PIANO (PIA)

Si considera il numero di piani di cui è composto il bene, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale servizi (SER)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

**Tabella di valutazione**

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto

<b>FASE 2</b>	<b>VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI</b>	<b>DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA</b>	<b>prezzi marginali data</b>		
					per tab.
			p data A	125 830,39	5 830,39
			p data B	197 131,37	7 131,37
			p data C	163 704,36	3 704,36
			<b>prezzi marginali superficie</b>		
			p sup A	600,00	
			p sup B	633,33	
			p supC	531,56	
			<b>prezzi marginali superficie corte interna</b>		
			p COR	26,58	
			<b>prezzi marginali magazzino</b>		
			p sup A	0,00	
			p sup B	0,00	



		p supC	3 200,00	
		<b>prezzi marginali Piano</b>		
		p PIA	5 000,00	
		<b>prezzi marginali Servizi</b>		
		p SER	5 000,00	
		<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>		
		A	B	C
	Prezzo	<b>120 000,00</b>	<b>190 000,00</b>	<b>160 000,00</b>
	Data DAT	5 830,39	7 131,37	3 704,36
	Superficie SUP	-52 780,92	-105 937,06	-106 468,62
	COR (mq)	-12 169,57	-12 169,57	-8 182,86
	MAG (mq)	0,00	0,00	0,00
	PIA (n.)	0,00	-5 000,00	-10 000,00
	SER. (n)	-5 000,00	-10 000,00	-25 000,00
	TOTALE	55 879,90	64 024,74	14 052,88

in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

- **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.



Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (2-2) \\ 1 & (1-1) & (1-2) \\ 1 & (2-1) & (2-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{ACS} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 55\,879,90 \\ 64\,024,74 \\ 14\,052,88 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui  $D_d^{-1}$  rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,20	0,00	-0,20
-1,00	0,00	1,00
1,00	-1,00	0,00

In particolare, dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	
Prezzo marg. A	55 879,90
Prezzo marg. B	64 024,74
Prezzo marg. C	14 052,88

- **Verifica**

VETTORE PRZ RICERCATI	
Prz SOGG.	<b>64 245,31</b>
Prz. ACS	-41 827,02
Prz. ESP	-8 144,83

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.



I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con  $P_k$  rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice  $k$  indica gli immobili presi in raffronto e il pedice  $s$  il soggetto.

Si ottiene, dunque:

<b>STIMA MONOPARAMETRICA</b>				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	<b>120 000,00</b>	<b>190 000,00</b>	<b>160 000,00</b>	---
P RIV.	125 830,39	197 131,37	163 704,36	---
SUP (mq)	200,00	300,00	301,00	100,71
COR (mq)	500,00	500,00	350,00	42,12
MAG (mq)	0	0	50	43,28
<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>				
64 886,52				
<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>				
0,01				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso in esame  $e\%$  è pari a: 0,01 dunque il risultato è attendibile.

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **64 245,31 euro**.



C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni civili", (tipologia più simile a quella oggetto di stima) nella zona "R1 - *Extraurbana/ZONA RURALE*" micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un *minimo di 400,00 ed un massimo di 500,00 €/mq* (superficie lorda) (**vedi allegato K**).

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame sia pari a 400,00 €/mq.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.



LOTTO 1						
FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
<b>CATASTO FABBRICATI</b>						
5	341	1	SCALA (bcnc)	10	0,33	3,30
5	341	2	CORTE (bcnc)	42,12	0,05	2,11
5	341	3	MAGAZZINO (C2)	43,28	0,8	34,62
5	341	5	ABITAZIONE	89,41	1	89,41
5	341	5	balconi	24,23	0,33	8,00
<b>TOTALE</b>						<b>124,03</b>

Il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 500,00 €/mq, pertanto, la stima del cespite, perviene ad un valore di **euro 62.017,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato precisamente simile rispetto i valori dell'Agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore medio tra i due ottenuti.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 63.000,00** (sessantatremila euro), valore arrotondato → pari ad un prezzo di **€/mq 507,92.**

### **DECURTAZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA LOTTO N. 1**

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, i lotti hanno mostrato tutta una serie di particolarità che



influiscono direttamente sui valori finali per cui nel valore finale è stata conteggiata una decurtazione pari circa 6.000,00 euro

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, e che necessita inoltre tenere conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi di sanatoria, nonché di eventuali spese insolute si ritiene il valore più probabile di mercato del lotto immobiliare pari ad **euro 57.000,00** (euro cinquantasettemila/00), valore arrotondato.

## **LOTTO 2:**

**CATASTO FABBRICATI: Appartamento (a rustico) al piano secondo di un edificio multipiano, con magazzino (pertinenza) al piano terra**, censito al N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ), F. 5, P.lla 341, Sub. 4, **MAGAZZINO** Natura C2 –Magazzini e locali di deposito, Consistenza 40 mq, e F. 5, P.lla 341, Sub. 5, Natura A3 – **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza 5 vani, località Prato, piano 2; interno 2;

La stima effettuata per i subalterni del fabbricato afferenti alla particella 341 del foglio 5 del comune di San Pietro a Maida, località Prato. La porzione di immobile, fa parte di un edificio a maggiore consistenza, costituito da due subalterni; la porzione esecutata è posta al piano primo con pertinenza al piano terra.

Il procedimento di stima utilizzato, così come gli elementi di riscontro sono i medesimi utilizzati per il lotto 1, si riportano sinteticamente i risultati ottenuti

- ❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **42.806,81 euro;**
- ❖ VALORE DI STIMA CON OMI: **42.393,00 euro;**



- ❖ VALORE DEL BENE: **42.000,00 euro** (quarantaduemila euro) valore arrotondato.
- ❖ VALORE AL mq: **495,36 €/mq**

### **DECURTAZIONI PER DIFFORMITA' URBANISTICA LOTTO N. 2**

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, i lotti hanno mostrato tutta una serie di particolarità che influiscono direttamente sui valori finali per cui nel valore finale è stata conteggiata una decurtazione pari circa 4.000,00 euro

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, e che necessita inoltre tenere conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e dei costi di sanatoria, nonché di eventuali spese insolite si ritiene il valore più probabile di mercato del lotto immobiliare pari ad **euro 38.000,00** (euro trentottomila/00), valore arrotondato.

### **CONCLUSIONI STIMA**

In definitiva, dunque, considerate le trattazioni e le decurtazioni su giustificate, il valore del lotto unico sarà dato da:

DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
<b>LOTTO 1</b>	<b>57.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>38.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>95.000,00</b>



**QUESITO N. 16**

*Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta*

**RIEPILOGO FINALE DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI****LOTTO 1**

**Qualità dell'immobile:** La porzione di immobile, fa parte di un edificio a maggiore consistenza, costituito da due subalterni; la porzione eseguita è posta al piano primo con pertinenza al piano terra.

**Composizione:** L'accesso allo stabile, in località Prato di San Pietro a Maida avviene da via Cavaliere Domenico Cerra deviando a destra verso via G. Ungaretti dove trova collocazione l'immobile. L'appartamento in esame ricade al primo piano di uno stabile a maggiore consistenza con pertinenza del magazzino posto al piano terra, con accesso posto a destra rispetto alla scala di distribuzione verticale. L'appartamento è raggiungibile percorrendo la scala interna di distribuzione condominiale. Varcato l'accesso si giunge in un piccolo corridoio/disimpegno, che apre direttamente sul soggiorno, posto sul lato Nord - Est del piano, e da cui si dipanano gli accessi ai restanti locali del cespite. Al lato Nord - Ovest è posta la cucina, di superficie adeguata ad ospitare gli arredi e gli elettrodomestici fondamentali per la preparazione dei cibi; la parete atta ad accogliere gli elettrodomestici risulta rivestita con delle piastrelle di ceramica di discreta fattura di adeguate dimensioni. Dal corridoio, porzione Sud, è



possibile accedere al servizio igienico ed alle due camere da letto, entrambe di adeguata metratura. La camera da letto singola e quella matrimoniale hanno accesso, sia dal salone che dalla cucina, e le camere da letto sono provvisti di balconi. Sul balcone lato Sud-Est, in posizione angolare, è stato creato in modo abusivo un piccolo locale adibito a ripostiglio di cui si deve prevedere la demolizione. Gli oggetti, che nel complesso sono tre e versano in uno stato manutentivo precario poiché non isolati e lasciati allo stato grezzo, sono soggetti ad infiltrazioni meteoriche con conseguenti danni ingenti.

**Proprietà:** Il lotto pignorato appartiene al \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1, da quanto affermato, in regime di separazione dei beni.

**Possesso:** L'appartamento risulta nella piena disponibilità del signor Ivan Pirredda, attore esecutato che lo utilizza come dimora insieme al figlio minorenni, così come il magazzino, utilizzato come deposito.

**Ubicazione:** Via Cavaliere Domenico Cerra, Comune di San Pietro a Maida (CZ), piano T (civ. 3) e 1° (civ. 1).

**Individuazione Catastale** L'appartamento pignorato, posto al piano primo dell'edificio a maggiore consistenza ospitante i restanti cespiti pignorati, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 5**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 114 mq, Superficie catastale escluso aree scoperte 106 mq, Rendita 240,15 €, località Prato, piano 1, interno 1. Il magazzino al piano terra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 3**, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 43 mq, Superficie catastale totale 48 mq, Rendita 55,52 €, località Prato, piano T.

**Confini:** Nord → Altra ditta: Foglio 5, Particella 333; Est → Altra ditta – Foglio 5, Particella 452; Sud → Altra ditta – Foglio 5, Particella 348 – 349; Ovest → Strada di accesso;



**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** Ipoteca Volontaria, del 28/02/2002, R.P. N. 461, R.G. N. 3332, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., Verbale di Pignoramento Immobili, del 21/04/2021, R.P. N. 4155, R.G. N. 5057, a favore di RED SEA SPV S R L., Verbale di Pignoramento Immobili, del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, a favore di RED SEA SPV S R L..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 623,00 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

**Individuazione urbanistica (P.R.G.):** Il Lotto in esame, dal punto di vista urbanistico, ossia secondo il Piano regolatore Generale del Comune di San Pietro a Maida (CZ), adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 22/04/1997, ricade in "Zona B".

**Regolarità edilizia:** Lo stabile in cui risultano collocati i beni soggetti a espropriazione" è stato costruito in assenza di concessione edilizia negli anni settanta. In seguito a domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata dal

In data 20/08/2003, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ), rilasciava Concessione Edilizia in sanatoria N. 20 del 20/08/2003. Successivamente In data 07/06/2004 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida, rilasciava la Voltura d'intestazione della concessione edilizia in sanatoria N. 20/03 del 20/08/2003, dalla ditta originaria , ai e . Il lotto è costituito da due subalterni dove sono state riscontrate delle difformità sanabili.

**Valore a base d'asta:** Euro 57.000,00 (cinquantasette mila/00 euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale. Si ricorda che il lotto in esame è di esclusiva proprietà del .



## LOTTO 2

**Qualità dell'immobile:** La porzione di immobile, fa parte di un edificio a maggiore consistenza, costituito da due subalterni; la porzione eseguita è posta al piano secondo sottotetto con pertinenza al piano terra.

**Composizione:** L'accesso allo stabile, in località Prato di San Pietro a Maida avviene da via Cavaliere Domenico Cerra deviando a destra verso via G. Ungaretti dove trova collocazione l'immobile. L'unità immobiliare in esame ricade al primo secondo di uno stabile a maggiore consistenza con pertinenza del magazzino posto al piano terra, con accesso posto a destra rispetto alla scala di distribuzione verticale. Il cespite è accessibile dal varco collocato sul lato sinistro del pianerottolo del vano scala, distinto al sub. 1; non è presente, infatti, alcuna chiusura o schermatura tra il cespite ed il vano scala. Lo spazio interno, molto ampio, si trova allo stato rustico; sono, infatti, visibili sia la struttura portante dell'edificio in cemento armato, sia le tamponature in mattoni, molte delle quali presentano un cattivo stato conservativo, tanto da mostrare rotture. La porzione di immobile, fa parte di un edificio a maggiore consistenza, costituito da due subalterni; la porzione eseguita è posta al piano primo con pertinenza al piano terra. I locali essendo mansardati sono caratterizzati da diverse altezze: al colmo la quota rilevata è di 3,67 metri, altezza sottotrave, (h max 3.97), per poi regredire fino ai 2,70 metri sui muri perimetrali. Non è presente alcuna rifinitura e la stessa pavimentazione è costituita dal semplice getto di cemento del solaio. Anche i vani finestre e portefinestre sono costituiti dalle sole aperture che consentono l'accesso ai balconi posti sui lati Sud, Est ed Ovest, privi di parapetti, quindi pericolosi. I balconi e gli aggetti, poiché non isolati e lasciati allo stato grezzo, versano in uno stato conservativo pessimo a causa delle infiltrazioni di acqua.

**Proprietà:** Il lotto pignorato appartiene alla

, per la quota di 1/1.

**Possesso:** Il magazzino al piano terra, è utilizzato come deposito, mentre l'unità immobiliare al piano secondo, è posta in uno stato di abbandono, si presenta



allo stato rustico e viene utilizzata in modo saltuario.

**Ubicazione:** via G. Ungaretti, Comune di San Pietro a Maida (CZ), piano T (magazzino) e piano 2° (appartamento rustico).

**Individuazione Catastale:** L'unità immobiliare al piano secondo, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 6**, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 113 mq, Superficie catastale escluso aree scoperte 105 mq, Rendita 240,15 €, località Prato, piano II. Il magazzino al piano terra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida (CZ), **F. 5, P.IIIa 341, Sub. 4**, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 40 mq, Superficie catastale totale 45 mq, Rendita 51,65 €, località Prato, piano T.

**Confini:** Nord → Altra ditta: Foglio 5, Particella 333; Est → Altra ditta – Foglio 5, Particella 452; Sud → Altra ditta – Foglio 5, Particella 348 – 349; Ovest → Strada di accesso;

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** Ipoteca Volontaria, del 28/02/2002, R.P. N. 461, R.G. N. 3332, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., Verbale di Pignoramento Immobili, del 21/04/2021, R.P. N. 4155, R.G. N. 5057, a favore di RED SEA SPV S R L., Verbale di Pignoramento Immobili, del 09/09/2021, R.P. N. 10507, R.G. N. 12621, a favore di RED SEA SPV S R L..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 623,00 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 600,00 euro.

**Individuazione urbanistica (P.R.G.):** Il Lotto in esame, dal punto di vista urbanistico, ossia secondo il Piano regolatore Generale del Comune di San Pietro a Maida (CZ), adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 22/04/1997, ricade in “Zona B”.

**Regolarità edilizia:** Lo stabile in cui risultano collocati i beni soggetti a



**Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA**

espropriazione" è stato costruito in assenza di concessione edilizia negli anni settanta. In seguito a domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata dal \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, In data 20/08/2003, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ), rilasciava Concessione Edilizia in sanatoria N. 20 del 20/08/2003. Successivamente In data 07/06/2004 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida, rilasciava la Voltura d'intestazione della concessione edilizia in sanatoria N. 20/03 del 20/08/2003, dalla ditta originaria \_\_\_\_\_, ai \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Il lotto è costituito da due subalterni dove sono state riscontrate delle difformità sanabili.

**Valore a base d'asta:** Euro 38.000,00 (trentottomila/00 euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale. Si ricorda che il lotto in esame è di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_.

***Risposta al Quesito N. 17, in allegato***

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia Terme 11/02/2023

IL TECNICO  