

INDICE

1. Premessa	2
2. Svolgimento operazioni peritali	3
3. Descrizione dei luoghi	5
3.1 L'iter edilizio che ha interessato il bene	9
4. Risposta al quesito	16
4.1 Irregolarità catastali	16
4.2 Irregolarità urbanistiche	19
4.3 La sussistenza dei problemi di staticità	23
4.4 La possibilità di sanatoria con emissione di certificato di agibilità ed i costi necessari	25
5. Conclusioni	28
6. Allegati	30
Allegato 1	Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
Allegato 2	Documentazione estratta presso il comune di Chiaravalle Centrale
Allegato 3	Documentazione estratta presso la Regione Calabria
Allegato 4	Estratti catastali
Allegato 5	Dossier fotografico
Allegato 6	Elaborati grafici
Allegato 7	Relazione dell'esperto stimatore su supporto informatico (CD)



1. Premessa

Con provvedimento del 25/03/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Pierpaolo VINCELLI nomina CTU il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n. 2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n. 2158, disponendo l'accettazione dell'incarico con modalità telematica che viene effettuata in data 29/03/2021.

Con provvedimento del 25/03/2021, con il quale il Giudice conferisce l'incarico allo scrivente, viene posto il seguente quesito, di cui all'ordinanza del 27/05/2019:

“Verifichi l'effettiva natura e consistenza delle irregolarità catastali ed urbanistiche; la sussistenza di problemi di staticità dell'immobile e la possibilità di sanatoria con emissione di certificato di agibilità, i relativi costi.”

Il Giudice **dispone** che il CTU depositi la relazione entro il termine del 06/09/2021.

Facendo seguito all'istanza del 28/04/2021, il Giudice con provvedimento del 29/04/2021 **autorizza** il CTU ad avvalersi di ausiliario per l'esecuzione di rilievi metrici.

Le parti in causa sono le seguenti:

- **Creditore procedente:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [sede legale in Roma alla via Vittorio Veneto n.119 – P.IVA 09339391006]
- **Debitore esecutato:** [REDACTED], [nata a [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) in data [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Gli indirizzi PEC dei difensori delle parti e del Custode Giudiziario vengono di seguito riportati:

- **Creditore procedente:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., rappresentato e difeso dall'**Avv. Roberto Donato FRANCO**, con studio in Vibo Valentia, Piazza del Lavoro n.3 ed elettivamente domiciliato in Catanzaro alla via Lidonnici n.12 presso lo studio dell'Avv. Paolo BATTAGLIA alla via Duomo n. 24
roberto.franco@pec.fgfavvocati.it
- **Debitore esecutato:** [REDACTED], rappresentato e difeso, dall'**Avv. Michele PIETRAGALLA**, con studio in Catanzaro, Corso Mazzini n.20
michele.pietragalla@avvocatcatanzaro.legalmail.it
- **Custode Giudiziario:** Avv. Giovanni CACIA, con studio in Catanzaro, via Pugliese n.12
giovanni.cacia@avvocatcatanzaro.legalmail.it



2. Svolgimento operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono svolte come di seguito indicato.

Comunicazione del 25/05/2021

Con PEC del 25/05/2021 lo scrivente comunica alle parti che le operazioni peritali si svolgeranno, martedì 08 giugno 2021 alle ore 15:00 con sopralluogo presso i luoghi di causa, siti in Chiaravalle Centrale alla contrada "Poparace" (foglio 39, particella 711, subalterno 2).

Svolgimento operazioni peritali con sopralluogo del 08/06/2021

In data 08/06/2021 alle ore 15:00, il CTU ha iniziato le operazioni peritali, con un incontro con le parti presso i luoghi oggetto di causa. Sono presenti:

1. *Avv. Giovanni CACIA in qualità di Custode Giudiziario;*
2. *Avv. Michele PIETRAGALLA in qualità di difensore del debitore esecutato.*

Si è proceduto alla lettura del quesito posto dal Giudice e ne è stata fornita copia alle parti presenti. Si è proceduto al rilievo metrico e ad una ricognizione dei luoghi al fine di effettuare idoneo report fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore 16:00) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Le comunicazioni intercorse con le parti ed i verbali di sopralluogo, vengono riportati nell'*Allegato 1*.

È stato ritenuto necessario effettuare l'accesso agli atti presso i seguenti uffici:

✓ Comune di Chiaravalle Centrale – Settore Tecnico

- ❖ In data 15/05/2021, viene inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti. In data 10/06/2021, viene inoltrato a mezzo PEC sollecito evasione richiesta di accesso agli atti. Con PEC del 17/06/2021 il settore comunica che è disponibile la documentazione richiesta. In data 21/06/2021, previo accordo con il responsabile del settore, il CTU si reca presso il Comune ed effettua l'accesso agli atti, giusto verbale redatto in pari data, con il quale viene consegnata la documentazione in originale che l'ufficio non è in grado di fornire in copia. In data 13/07/2021, dopo aver effettuato copia della documentazione in originale, lo scrivente si reca presso il Comune e ne effettua la restituzione giusta nota apposta al suddetto verbale; in pari data ritira altresì l'ulteriore documentazione fotocopiata dal Comune.
- ❖ In data 22/06/2021, viene inoltrata a mezzo il portale SUE la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisita al protocollo n. 281419 (codice univoco SUE n. 126). In data 02/07/2021, viene rilasciato a mezzo il portale SUE il Certificato di Destinazione Urbanistica n.34 protocollo n. 10487 del 02/07/2021.

La documentazione estratta presso il *Comune di Chiaravalle Centrale* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Regione Calabria – Dipartimento n.6 – Infrastrutture – Lavori Pubblici - Mobilità

- ❖ In data 15/05/2021, viene inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti. In data 10/06/2021, viene inoltrato a mezzo PEC sollecito evasione richiesta di accesso agli atti. Con nota protocollo n. 268067 del 14/06/2021 la Regione riferisce che "*dopo un'accurata e attenta ricerca negli archivi dello scrivente Settore non sono presenti fascicoli riconducibili all'oggetto della richiesta*".

La documentazione estratta presso la *Regione Calabria* è riportata nell'*Allegato 3*.



✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

- ❖ In data 25/05/2021 e 09/08/2021, lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro– Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 4*.

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.



3. Descrizione dei luoghi

Con riferimento all'ortofoto riportata in **Figura 1**, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), in Contrada "Poparace" la cui strada interna, mediante via Ancinale si dirama direttamente dalla SS182.



Figura 1 - Localizzazione del fabbricato

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.34 rilasciato dal Comune di Chiaravalle Centrale in data 02/07/2021 (*Allegato 2*), per l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto:

- ✓ nel P.R.G. vigente² ricade nella ZTO "**B1 – residenziale edificata**". La zona è suddivisa in "*unità minima di intervento*" di norma corrispondente alle singole particelle edilizie e relative aree di pertinenza;
- ✓ nel Piano Strutturale Comunale³ adottato ricade nell'ATO "**CENTRO URBANO**" – *Sub ambito: alta densità*. Sono le parti poste a ridosso degli ambiti storici, sulle quali sono possibili interventi puntuali di ricucitura morfologica e insediativa tesa a restituire compiutezza formale e architettonica.
- ✓ alla data di emissione del certificato non risultano stati emessi provvedimenti comunali di divieti, di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;
- ✓ non è soggetta agli usi civici.

Per maggiori dettagli sui parametri urbanistici, si rimanda alle schede allegate al suddetto certificato.

Come risultante dallo stralcio di mappa riportato in **Figura 2**, il fabbricato risulta censito al catasto fabbricati di detto comune, al foglio 39 con la particella 711.

² P.R.G. adottato con delibera n.1 del 12/01/1998 dal Commissario ad acta geom. Saverio FERRARI, approvato con Decreto del Dirigente Generale 5^a Dipartimento Urbanistica ed Ambiente n. 71 del 02/08/1999.

³ Piano Strutturale Comunale adottato con delibera n.1 del 12/01/1998 dal Commissario ad acta geom. Saverio FERRARI.





Figura 2 – Stralcio foglio di mappa n.39 del comune di Chiaravalle Centrale

Il fabbricato di grandi dimensioni (in pianta 12,50 x 19,80 m) risulta speculare rispetto alla direzione NORD-SUD che suddivide l'area in due lotti, dei quali quello occupato dall'immobile in oggetto è situato ad OVEST (Figura 3).

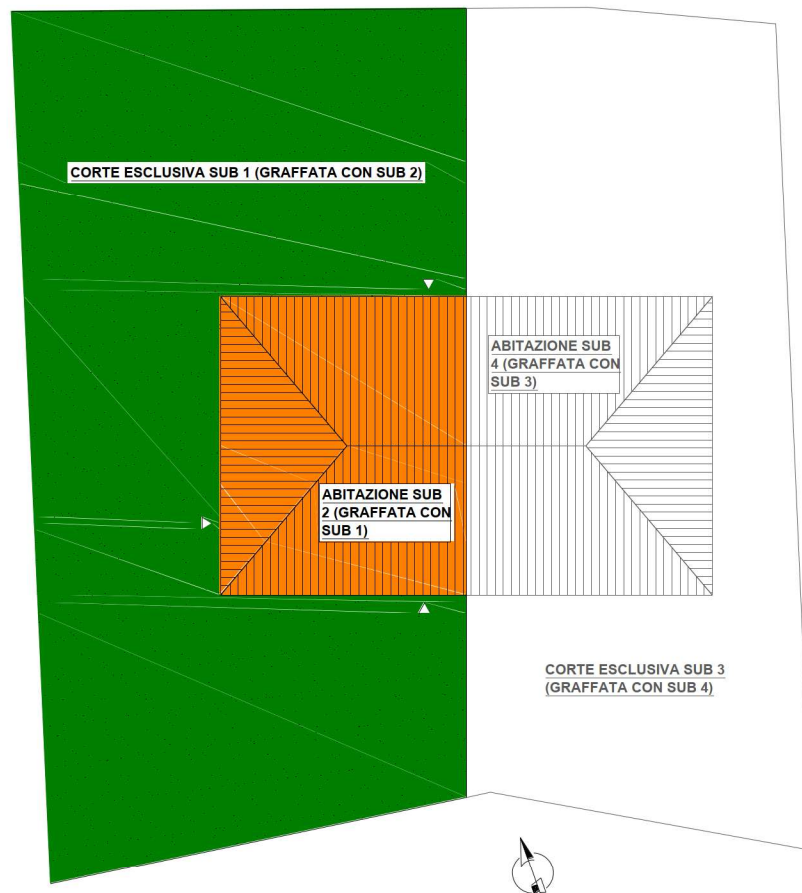


Figura 3 – Planimetria generale particella 711



Come risultante dall'elenco subalterni della particella 711 (**Figura 4**) e dal relativo elaborato planimetrico (**Figura 5**), il fabbricato risulta costituito da n.2 unità immobiliari individuate dai subalterni 2 e 4, ai quali risultano graffate le corti esclusive rispettivamente individuate con i subalterni 1 e 3.

Elenco Subalterni		ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA				
		ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI				
Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CHIARAVALLE CENTRALE		39	711			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	contrada poporace	SNC	S1			CORTE ESCLUSIVA GRAFF. COL SUB 2
2	contrada poporace	SNC	S1-T1			ABITAZIONE TIPO CIVILE GRAFF. COL SUB. 1
3	contrada poporace	SNC	S1			CORTE ESCLUSIVA GRAFF. COL SUB 4
4	contrada poporace	SNC	S1-T1			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO GRAFF. COL SUB 3

Figura 4 - Elenco immobili particella 711

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente individuata dal subalterno 2 e censita al Catasto Fabbricati nel modo seguente:

- ❖ **Foglio 39, particella 711, sub. 1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 291 mq, totale escluse aree 280 mq, rendita € 480,30 – Contrada Poporace, piano S1 – T – 1**
Intestati: [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Il bene è pervenuto all'esecutata per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/03/2004 protocollo n. CZ0145796 in atti dal 17/06/2004. Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 676 del 07/06/2004 SUCC. [REDACTED] (n. 138576.1/2004), nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED].

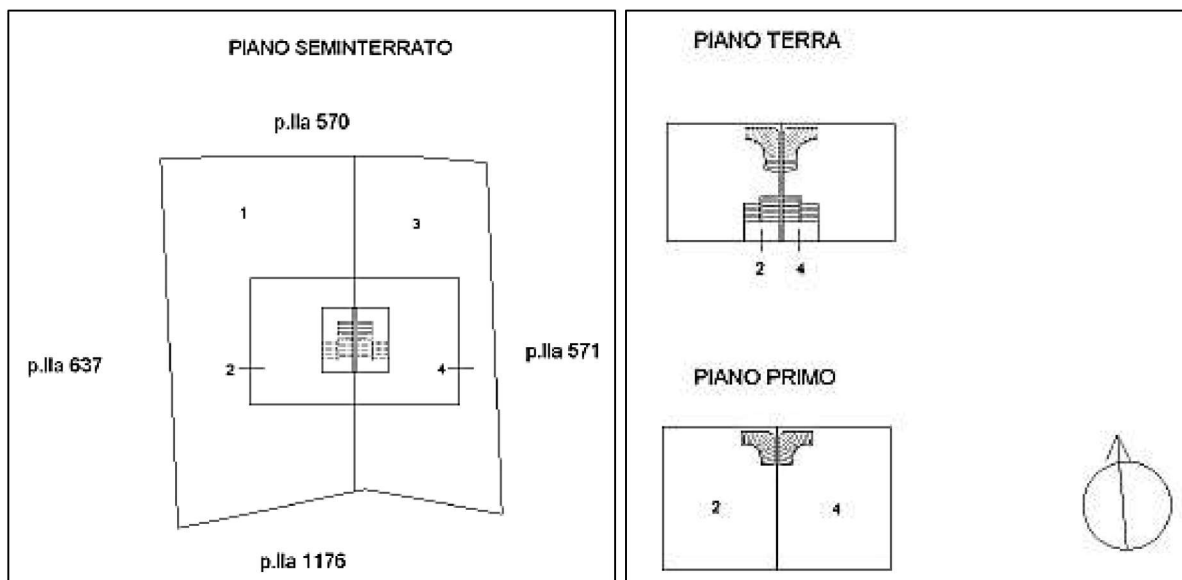


Figura 5 - Elaborato planimetrico particella 711

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 2, risulta funzionalmente separata dal limitrofo subalterno 4, rispetto al quale presenta area pertinenziale ed accesso indipendenti.

Come risultante dal rilievo effettuato (**Figura 6**), l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli e presenta n.2 accessi, posti al piano seminterrato ed al piano terra; al piano seminterrato è altresì presente un garage con accesso autonomo dall'esterno, nonché dall'interno dell'abitazione.

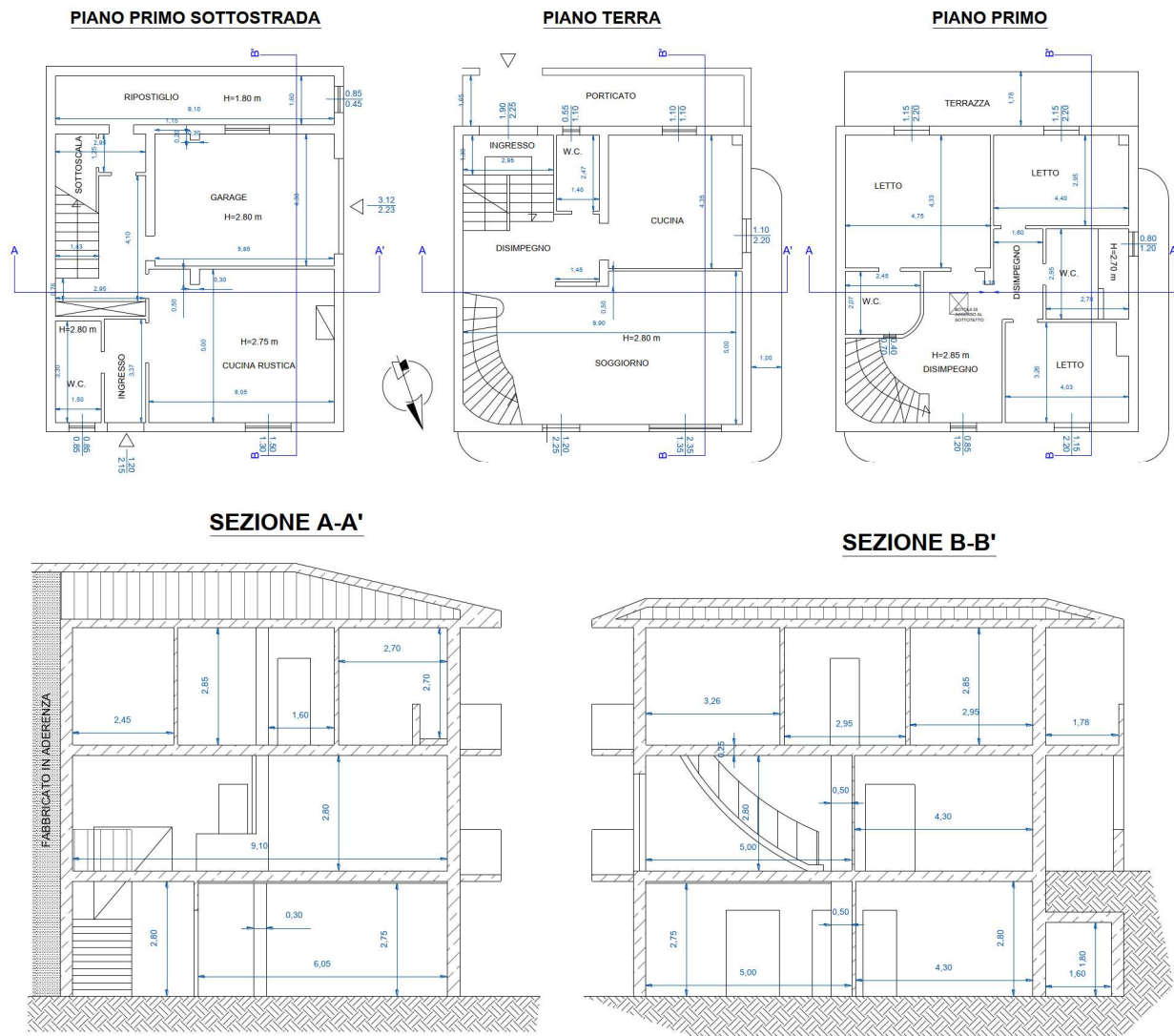


Figura 6 - Rilievo subalterno 2 – Pianta e sezioni

L'unità immobiliare aderente a quella oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 4 (e relativa pertinenza individuata dal subalterno 3) è intestata all'esecutata, come risulta dalla visura storica di cui uno stralcio è riportato in **Figura 7**.

INTESTATO												
1	BARBIERI Maria Sanonata in CANADA il 12/06/1974							BRBM5M74H512401F*		(1) Proprietà per 1/1		
Unità immobiliare dal 07/02/2017												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbanica	39	711	5	Cen.	Zona	A/2	1	8 vani	Totale: 269 m² Totale escluse aree scoperte*: 256 m²	Euro 394,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2017 protocollo n. C29011854 in atti dal 07/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5208.1/2017)
				4								
Indirizzo				CONTRADA POPARACE SNC piano: 34-3-1:								
effettuata con prot. n. C20056219/2011 del 23/02/11												
Notifica								Partita		-		
Annotazioni				classamento e/o reddito rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)				Mod.58		-		

Figura 7 - Stralcio visura storica subalterno 4

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 4)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 5*):

- ❖ TAVOLA 1 – RILIEVO
- ❖ TAVOLA 2 – CATASTALE

3.1 L'iter edilizio che ha interessato il bene

Per dare risposta al quesito posto, sulla scorta della documentazione estratta presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale (*Allegato 2*), si ritiene necessario ripercorrere l'iter edilizio che ha interessato il bene oggetto di esecuzione.

Concessione Edilizia n.52 del 16/10/1982

In data 16/10/1982, visto (tra gli altri atti) il parere favorevole della Commissione Edilizia di cui al verbale n.124 del 20/02/1981, il Comune di Chiaravalle Centrale rilascia al sig. ██████████ la *Concessione Edilizia n. 52* per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, meglio identificato negli elaborati grafici.

L'area su cui realizzare il fabbricato è pervenuta al sig. ██████████ giusto atto di compravendita repertorio n. 4065 del 14/12/1963 per Notaio Luigi MARTELLI, ed è catastalmente individuata alla partita 2844 foglio 39, particelle 192, 193, 204, 205, 206.

Il progetto risulta depositato presso il Genio Civile di Catanzaro al n.24495 del 24/02/1981.

Come risultante dalla planimetria generale riportata in **Figura 8**, il fabbricato oggetto della concessione insiste sulla medesima area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di esecuzione.

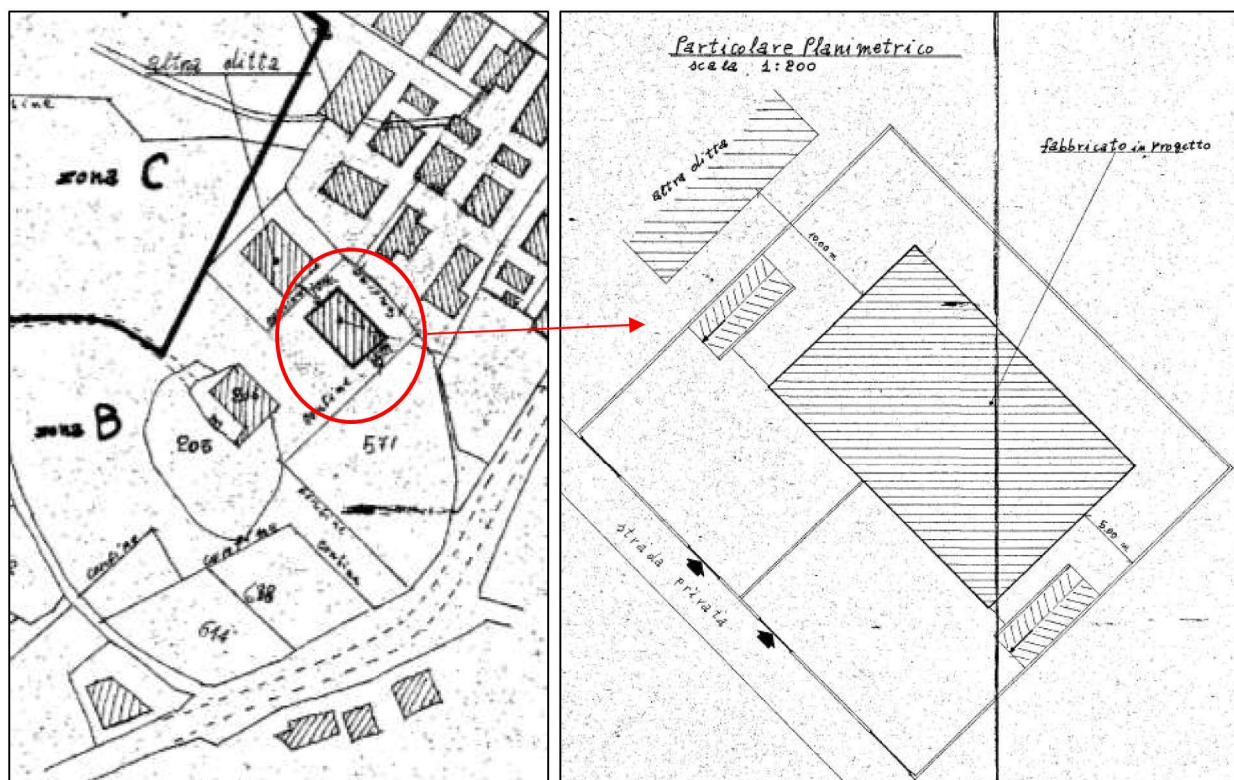


Figura 8 – Planimetria generale e particolare planimetrico – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.52 del 16/10/1982

Come risultante dagli elaborati grafici progettuali (**Figura 9**), il fabbricato in progetto risultava costituito da n.2 piani (piano seminterrato e piano terra).

Con atto di compravendita repertorio n. 5894 del 17/11/1982 per Notaio Rosa GALLELLI, il sig. ██████████ vende al sig. ██████████ un appezzamento di terreno edificatorio a lui pervenuto con atto del 14/12/1963 repertorio n. 4065 per Notaio Luigi MARTELLI; precisamente vende l'appezzamento che secondo il tipo di frazionamento redatto il 19/10/1982 dall'Ing. Giovanni CASADONTE sull'estratto di mappa n.57928, è



catastralmente riportato alla partita 2844 e distinto al foglio 39, con la particella frazionata 205/b (particella definitiva 711 – Figura 10).

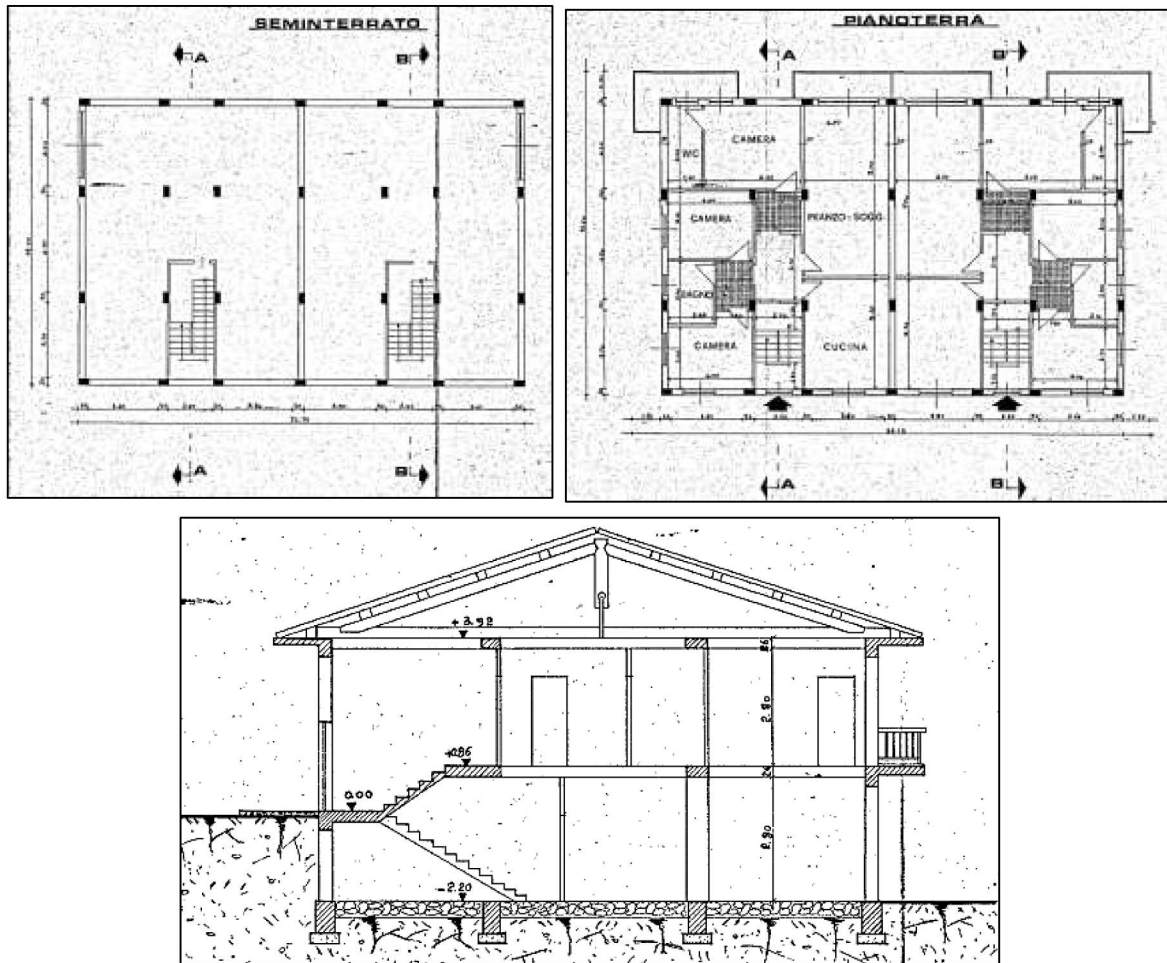


Figura 9 – Planimetrie e sezione livelli di piano – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.52 del 16/10/1982

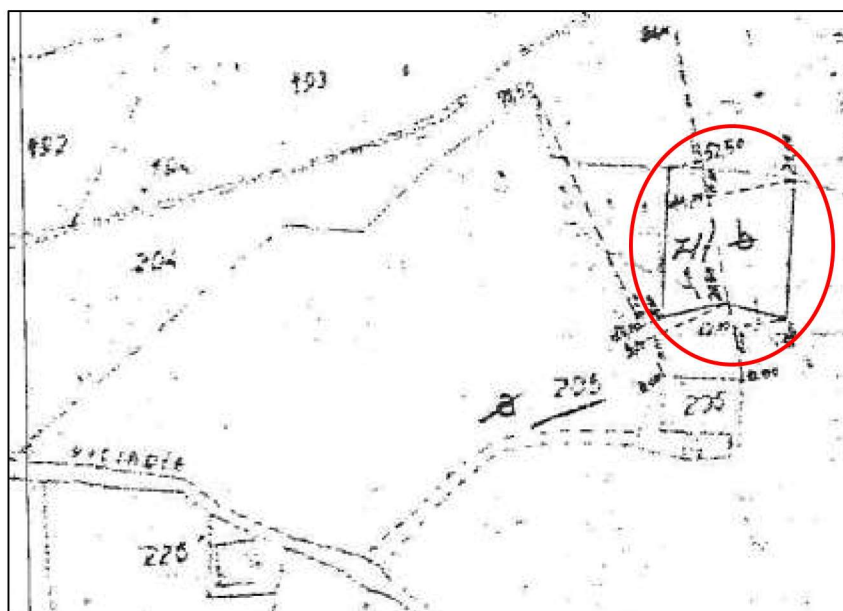


Figura 10 - Tipo di frazionamento redatto il 19/10/1982



Dall'atto risulta altresì quanto segue:

- ✓ che detto appezzamento è fornito della concessione per la costruzione su di esso di un fabbricato, rilasciata dal comune di Chiaravalle Centrale al sig. [REDACTED] il 16/10/1982 col n. 52;
- ✓ che il sig. [REDACTED] espressamente autorizza, in favore del compratore [REDACTED], la voltura della concessione edilizia e del progetto

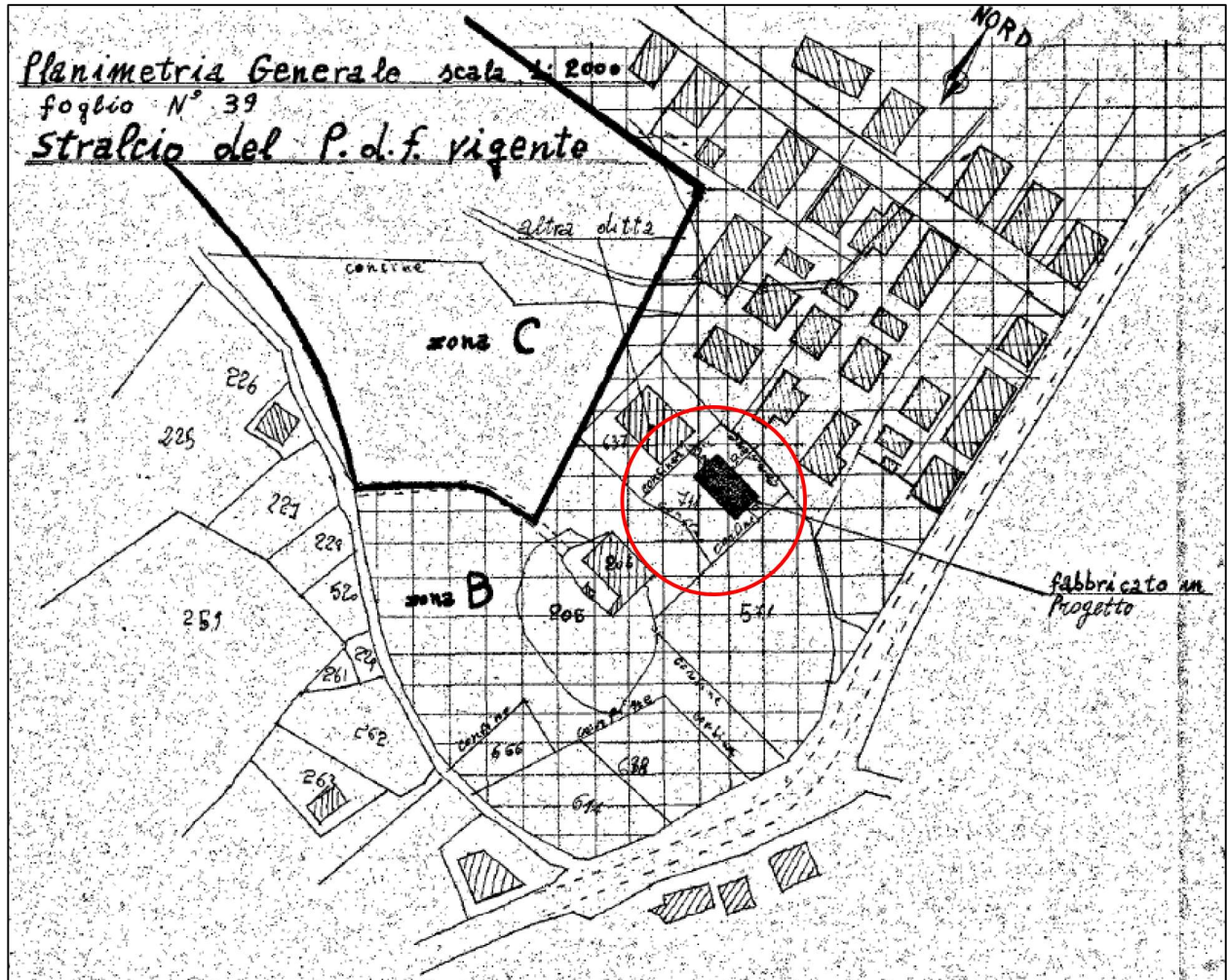


Figura 11 – Planimetria generale – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986

Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986

Con nota acquisita dal comune di Chiaravalle Centrale al protocollo n. 6497 del 17/10/1983, il sig. [REDACTED] comunica che "in data 17/11/1982 con atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Rosa Gallelli, il signor [REDACTED] vende al signor [REDACTED] un lotto di terreno e con tale atto veniva trasferita anche la concessione edilizia del fabbricato che doveva essere costruito su tale lotto". Con la medesima nota il sig. [REDACTED] chiede il parere favorevole in merito al progetto di variante (redatto dall'Ing. Giovanni CASADONTE) ed il rilascio della relativa concessione edilizia.

In data 31/01/1986, visto (tra gli altri atti) il parere favorevole della Commissione Edilizia di cui al verbale n.468 del 11/11/1983, il Comune di Chiaravalle Centrale rilascia al sig. [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 4 per la variante in corso d'opera della costruzione di un fabbricato di civile abitazione, meglio identificato negli elaborati grafici; nella concessione stessa, viene fatto espresso riferimento alla richiesta di voltura da [REDACTED] a [REDACTED].

Nella **Figura 12** è riportata la planimetria particolareggiata dove è ravvisabile il posizionamento del fabbricato all'interno della particella 711.

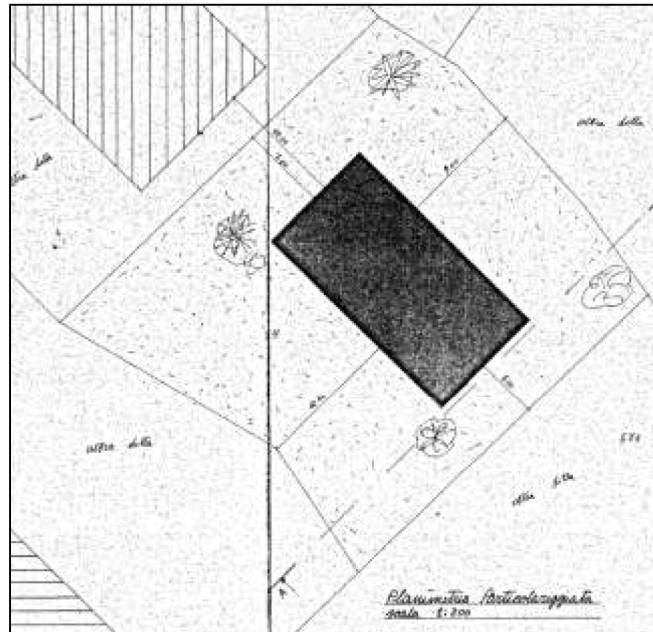


Figura 12 – Planimetria particolareggiata – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986

Come risultante dagli elaborati grafici ed in modo particolare dalla sezione (**Figura 13**), il fabbricato in progetto risultava costituito da n.3 piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo).

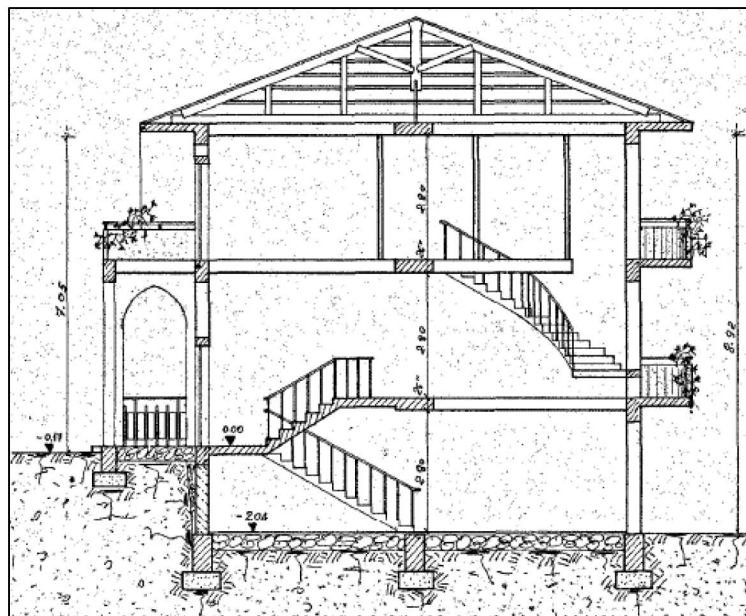


Figura 13 – Sezione – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986

Dalla relazione tecnica risulta che *“tutti i lavori saranno condotti in economia, eseguiti a perfetta regola d'arte nell'osservanza di tutte le norme vigenti in materia”*. In **Figura 14** sono riportati le piante ed i prospetti come da elaborati progettuali di cui alla *Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986*.

La concessione non risulta corredata degli elaborati progettuali depositati presso il Genio Civile, né in essa viene fatta menzione alcuna dell'avvenuto deposito; si precisa che la ricerca in tal senso effettuata dallo scrivente presso il competente ufficio regionale non ha avuto esito positivo.



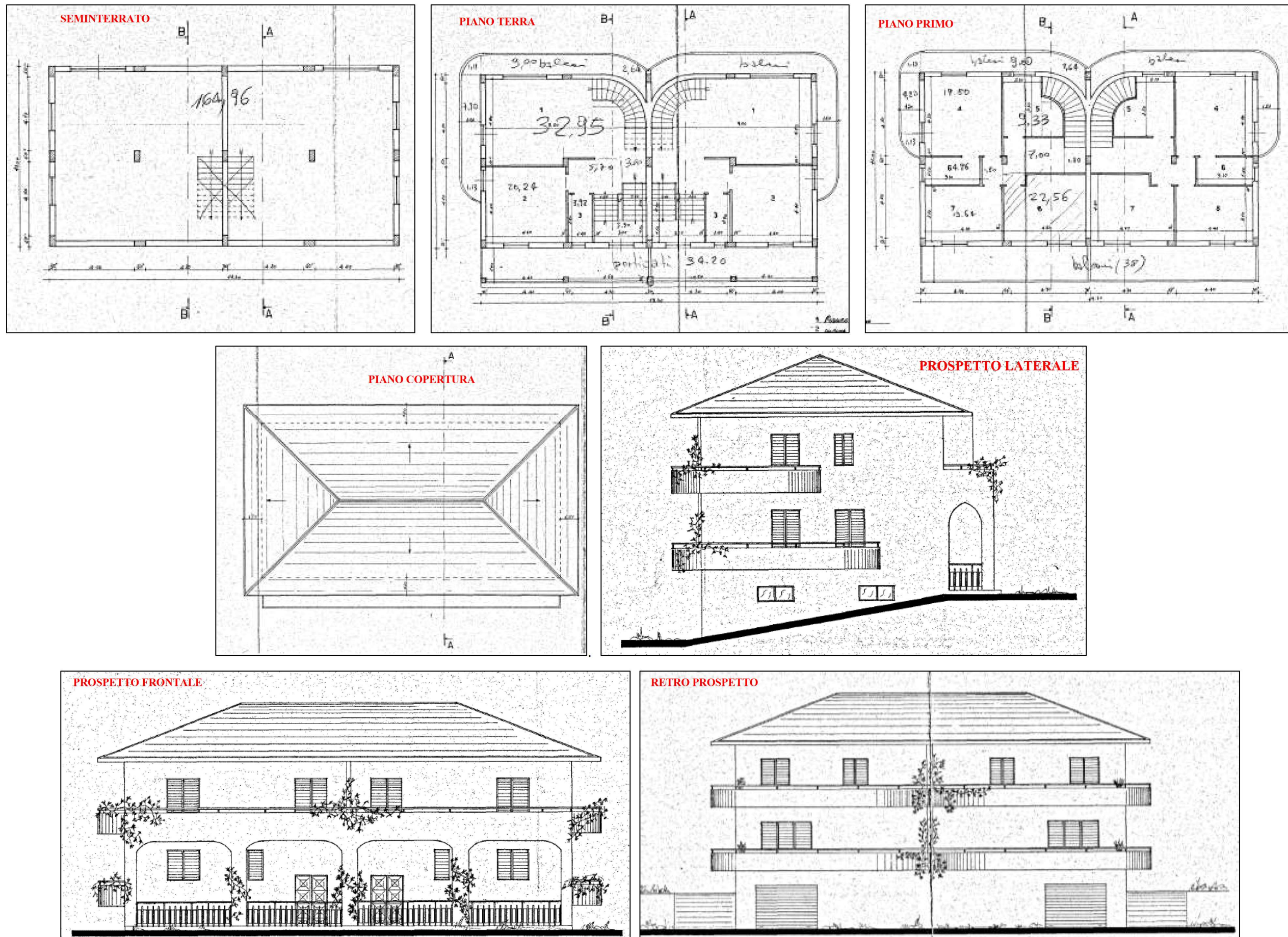


Figura 14 – Pianta e prospetti – Elaborati grafici Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi n.6606 del 30/09/1986

In data 30/09/1986 il sig. [REDACTED] presenta domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 08/02/1985 n.47, acquisita dal comune di Chiaravalle Centrale al protocollo n. 6606. Dal modello di domanda risulta quanto segue:

- ✓ l'immobile è stato costruito in proprio;
- ✓ l'immobile è localizzato alla contrada "Poparace" del comune di Chiaravalle Centrale ed è catastalmente individuato al foglio 39 con la particella 711;
- ✓ l'immobile è stato costruito in difformità della licenza edilizia;
- ✓ la natura e la consistenza dell'abuso sono definiti come 37,40 mq di superficie esterna all'abitazione;
- ✓ l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato costituito da n.3 piani e n.2 abitazioni.

Dai contenuti della domanda, appare evidente che l'immobile oggetto di sanatoria corrisponde al fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come peraltro si evince dalla documentazione fotografica allegata alla domanda (**Figura 15**). All'infuori delle ricevute di pagamento delle oblazioni, all'interno della domanda non è presente alcuna documentazione tecnica.



Figura 15 - Documentazione fotografica allegata alla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi n.6606 del 30/09/1986

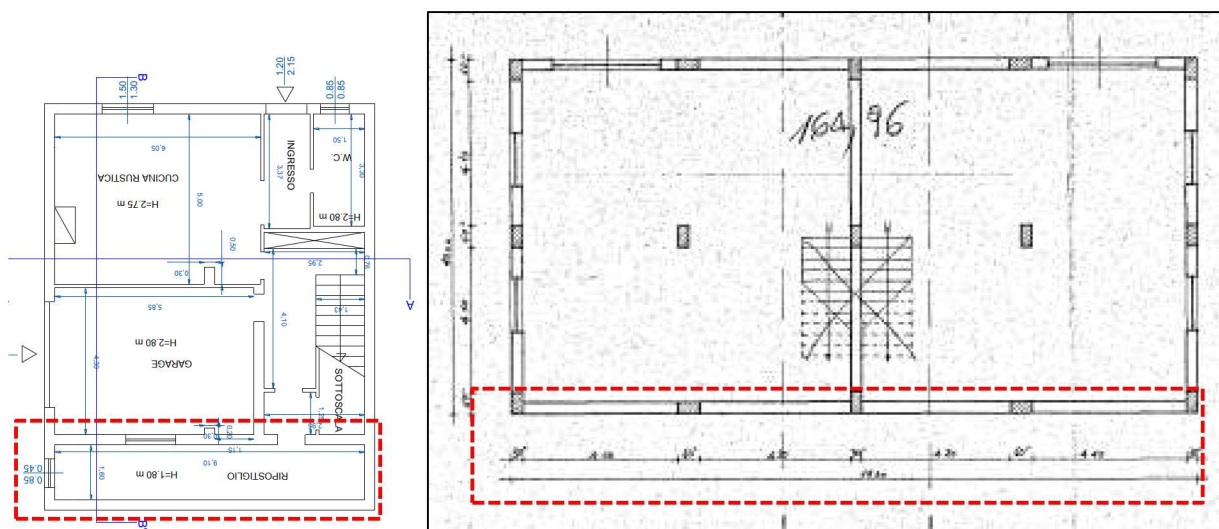


Figura 16 - Raffronto planimetria da rilievo (a sinistra, metà fabbricato) e planimetria da progetto di cui alla Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986 (a destra, intero fabbricato)



Dal raffronto planimetrico riportato in **Figura 16** e considerate la consistenza e la natura dell'abuso, esso corrisponde al volume interrato che corre lungo tutto il lato SUD del fabbricato, sottostante il porticato del piano terra, ed individuato in **Figura 16** dal tratteggio rosso.

In **Figura 17** è riportato il volume oggetto dell'abuso nella porzione afferente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.



Figura 17 - Volume oggetto dell'abuso nella porzione afferente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; esterno (sopra), interno (sotto)

La pratica di sanatoria risulta allo stato non definita.



4. Risposta al quesito

“Verifichi l'effettiva natura e consistenza delle irregolarità catastali ed urbanistiche; la sussistenza di problemi di staticità dell'immobile e la possibilità di sanatoria con emissione di certificato di agibilità, i relativi costi”.

Alla luce della descrizione del fabbricato effettuata al *paragrafo 3*, di seguito si procede alla verifica dell'esistenza di eventuali irregolarità catastali ed urbanistiche.

4.1 Irregolarità catastali

L'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n.52 (*Necessità di indicazione dei confini dell'immobile di cui si chiede la trascrizione o la concessione dell'ipoteca*), introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, recita testualmente:

“Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.”

Nello specifico il suo comma 1-bis⁴ recita testualmente:

“Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.”

La norma in commento si applica solo ai fabbricati esistenti che costituiscano anche unità immobiliari urbane, cioè dichiarati agibili o idonei ad essere dichiarati agibili. In questo senso si pronuncia anche la Circolare A.T. 2/2010; il che equivale a dire che la norma si applica ai fabbricati già iscritti nel Catasto Fabbricati e a quelli per cui sussiste l'obbligo di tale iscrizione.

Se la planimetria non riproduce fedelmente la configurazione reale attuale dell'immobile, occorre una denuncia di variazione con allegata la nuova planimetria. Sono rilevanti, cioè obbligano alla presentazione di una nuova planimetria, le modifiche che riguardano la consistenza o l'attribuzione della categoria e della classe, cioè i dati da cui dipende la rendita catastale. Quindi, la nuova planimetria deve essere presentata nei seguenti casi:

- ✓ modifiche di consistenza o di destinazione causate da ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, annessione o cessione di dipendenze, cambio di destinazione d'uso;
- ✓ rilevante redistribuzione degli spazi interni;
- ✓ modifica dell'utilizzo di superfici esterne (balconi, terrazzi).

È irrilevante la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti eventualmente riportati sulla planimetria, la lieve modifica interna (es. spostamento di una porta o di un tramezzo, anche se varia la superficie dei vani, purché non ne cambi il numero e la funzione); la modifica che non altera la consistenza dei fabbricati la cui consistenza è calcolata in metri quadrati.

⁴ Le parole in grassetto sono state introdotte con la Legge 122/2010.



La Circolare 2/2010 ha chiarito che comunque le Agenzie del Territorio accetteranno anche le variazioni inerenti a difformità irrilevanti ai fini della determinazione della rendita. Quanto ai dati catastali di cui attestare la conformità, essi sono: la classe, la categoria, la consistenza, la rendita catastale (che dipende dai tre precedenti dati), la zona censuaria (se indicata), i dati identificativi (Sezione, Foglio, Mappale, Subalterno). Non rilevano invece l'indirizzo e il piano (la cui indicazione errata può essere comunicata all'A.T. per farla correggere).

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede per l'unità immobiliare in oggetto, ad un raffronto tra i dati catastali e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizi Catastali (*Allegato 4*), e quelli riscontrati all'attualità (stato di fatto) a seguito del sopralluogo effettuato.

A valle di tale raffronto sarà possibile procedere all'individuazione delle eventuali difformità catastali.

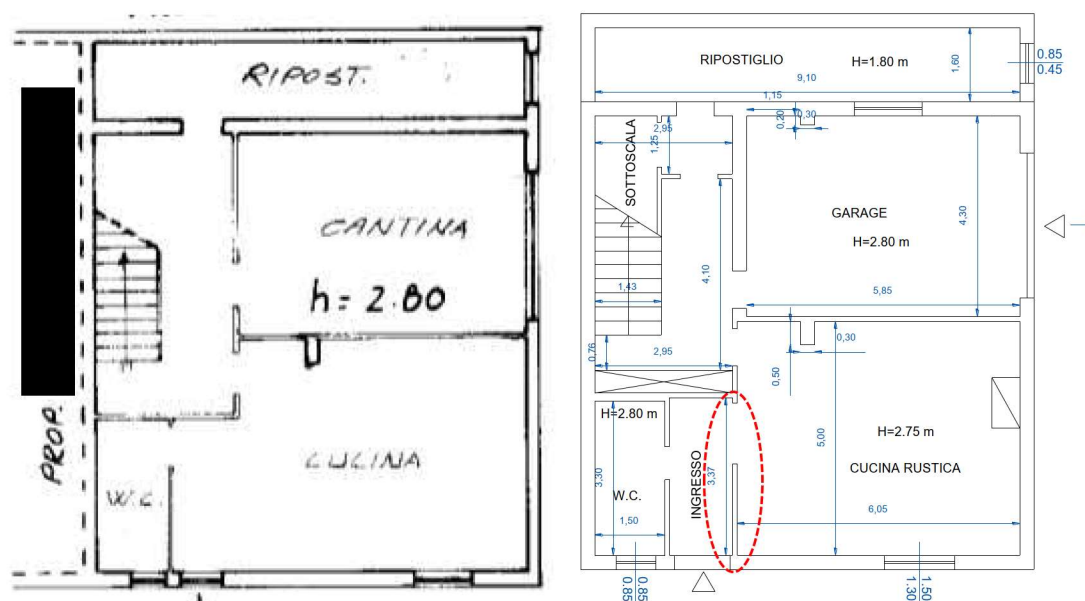


Figura 18 - Raffronto planimetria catastale (a sinistra) e planimetria stato di fatto (a destra) - Piano seminterrato

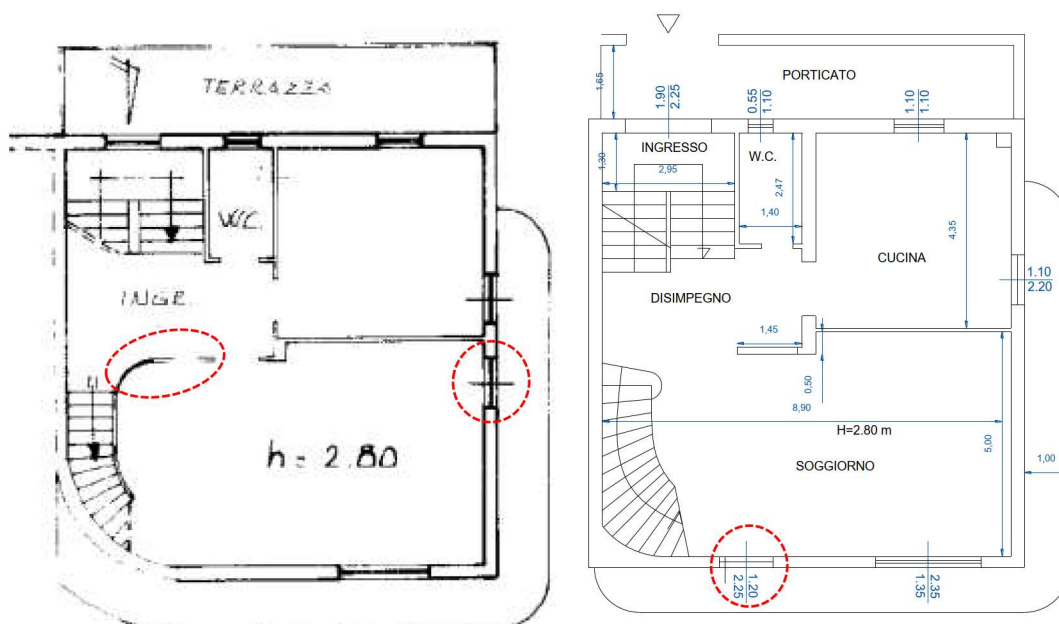


Figura 19 - Raffronto planimetria catastale (a sinistra) e planimetria stato di fatto (a destra) - Piano terra

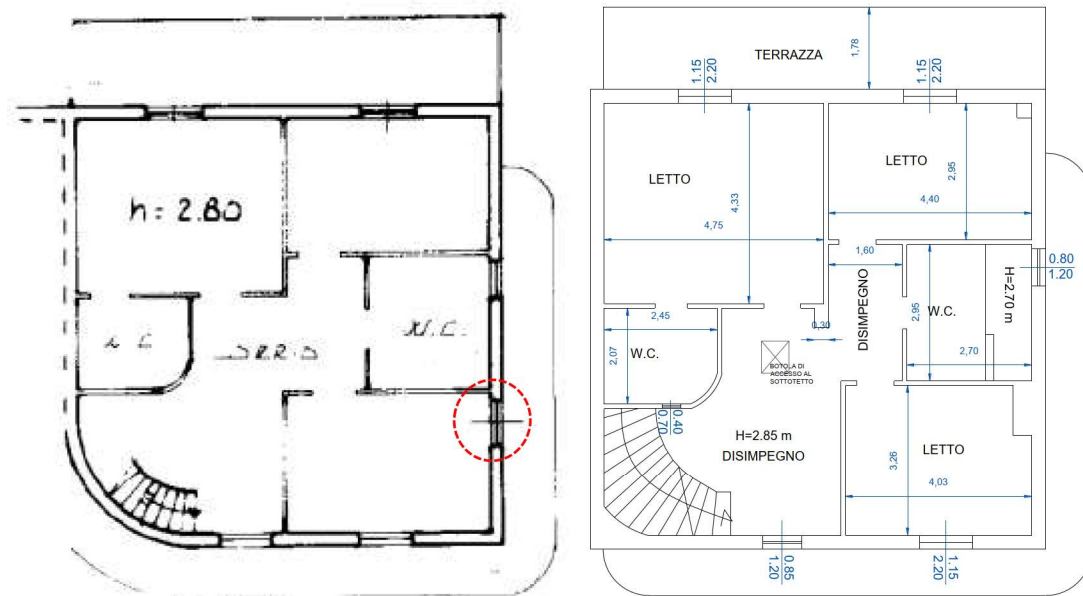


Figura 20 - Raffronto planimetria catastale (a sinistra) e planimetria stato di fatto (a destra) - Piano primo

Con riferimento ai raffronti planimetrici dei diversi livelli di piano riportati nelle figure precedenti, è possibile appurare che non sono presenti modifiche di consistenza o di destinazione, non è presente una rilevante redistribuzione degli spazi interni o modifica dell'utilizzo di superfici esterne (balconi, terrazzi).

È possibile affermare, dunque, che non sono presenti difformità rilevanti che necessitano di presentazione di una nuova planimetria. Non sono, altresì, presenti difformità nei dati catastali.

Alla luce di quanto sopra è possibile affermare che non sono presenti irregolarità catastali.



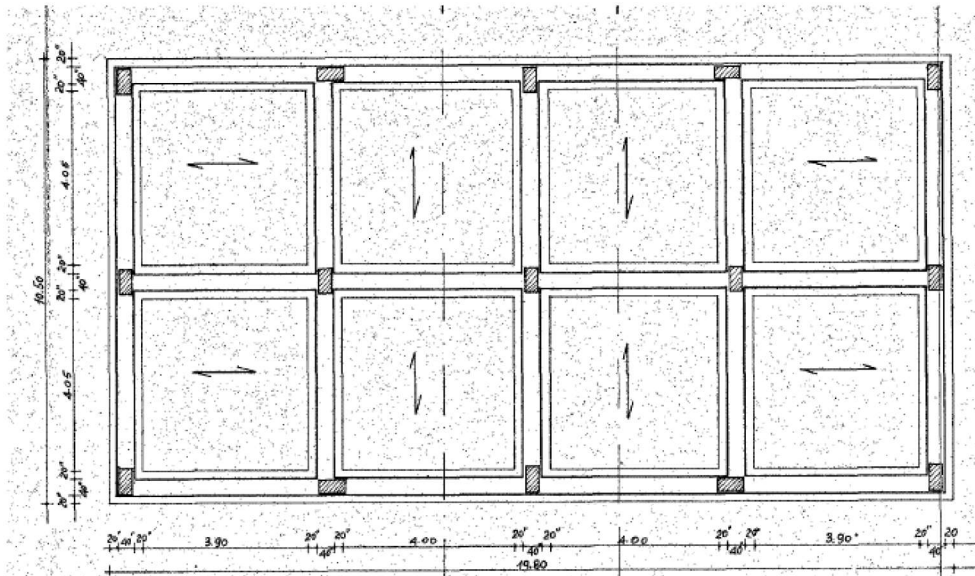
4.2 Irregolarità urbanistiche

Con riferimento all'iter edilizio descritto al *paragrafo 3.1*, è possibile affermare che la costruzione del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata assentita mediante *Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986* ed è stata successivamente interessata dalla *Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi n.6606 del 30/09/1986*.

A tali titoli occorre dunque fare riferimento per appurare l'eventuale presenza di irregolarità urbanistiche.

Preliminarmente occorre precisare che entrambi i titoli afferiscono al fabbricato nella sua interezza (particella 711):

- ✓ è stato già illustrato come oggetto della domanda di sanatoria è il volume interrato che corre lungo tutto il lato SUD del fabbricato, sottostante il porticato del piano terra;
- ✓ gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia di variante in corso d'opera, con particolare riferimento alla pianta fondazioni (**Figura 21**), dimostrano chiaramente che da un punto di vista strutturale il fabbricato costituisce un corpo unico; non sono presenti infatti giunti tecnici che consentano di separare strutturalmente le due unità immobiliari costituenti il fabbricato (ovvero i subalterni 2 e 4).



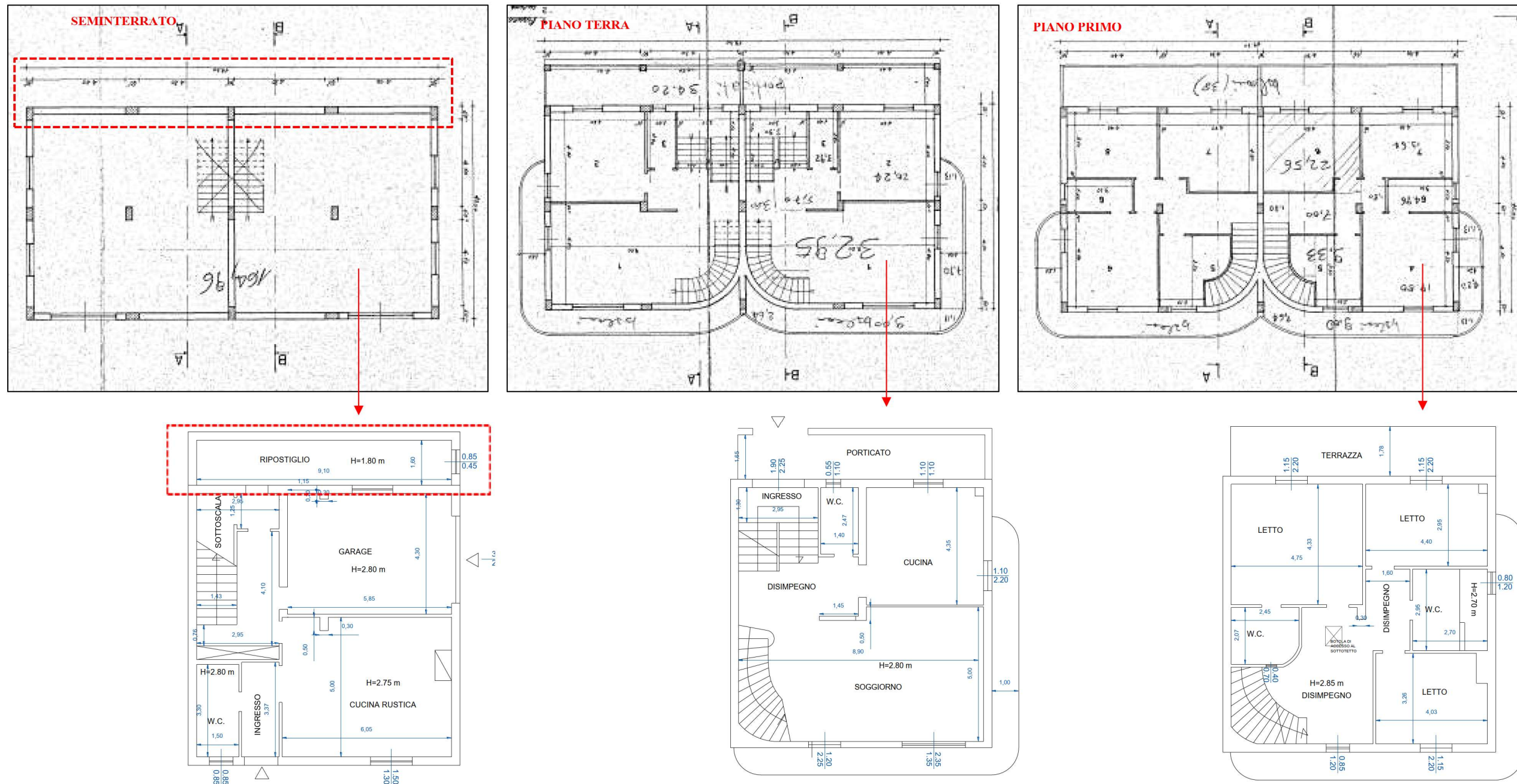
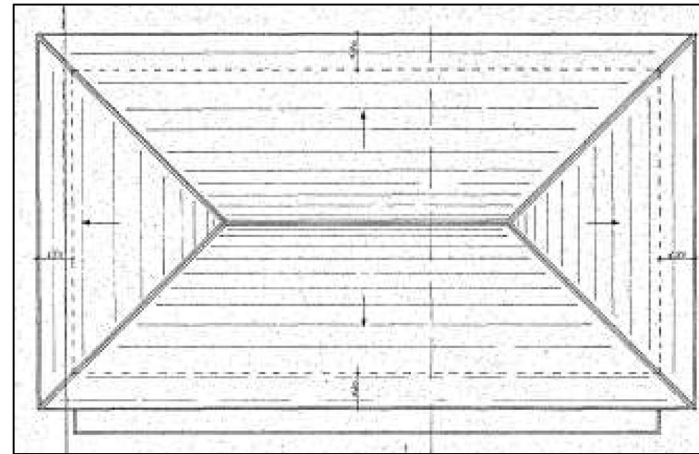


Figura 22 - Raffronto planimetria da rilievo (sotto, metà fabbricato) e planimetria da progetto di cui alla Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986 (sopra, intero fabbricato)

PIANO COPERTURA DA PROGETTO



PIANO COPERTURA STATO DI FATTO

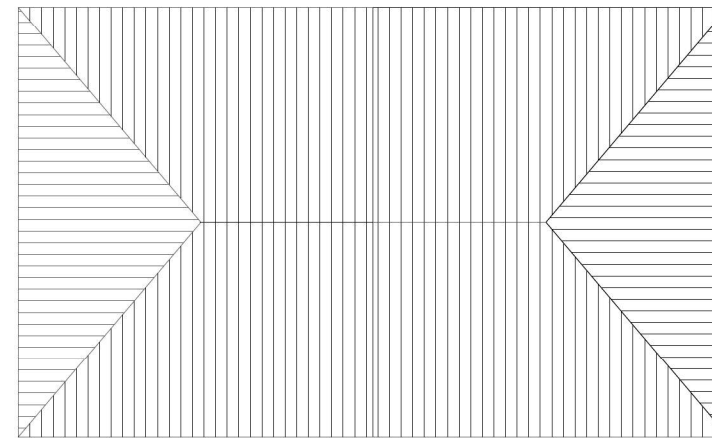
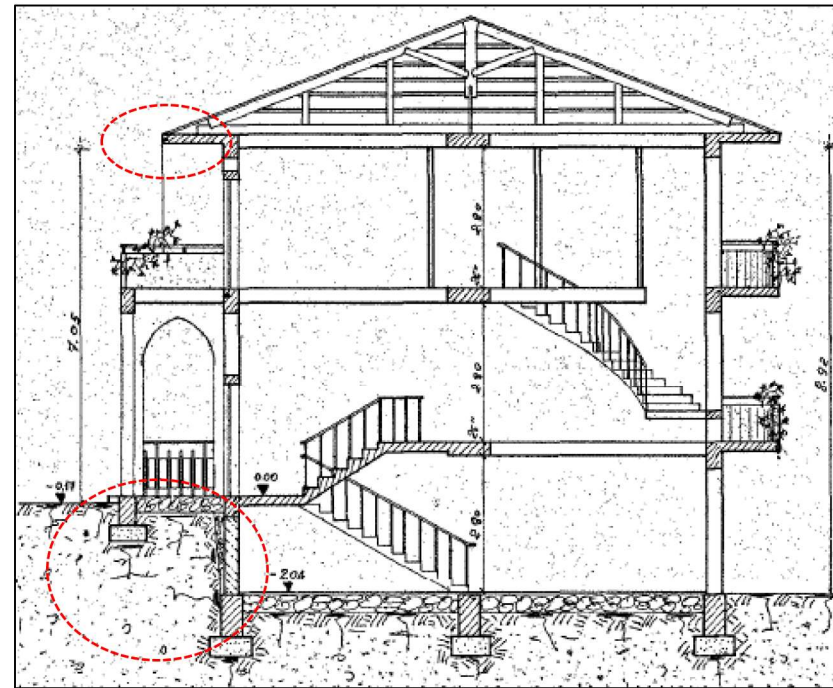
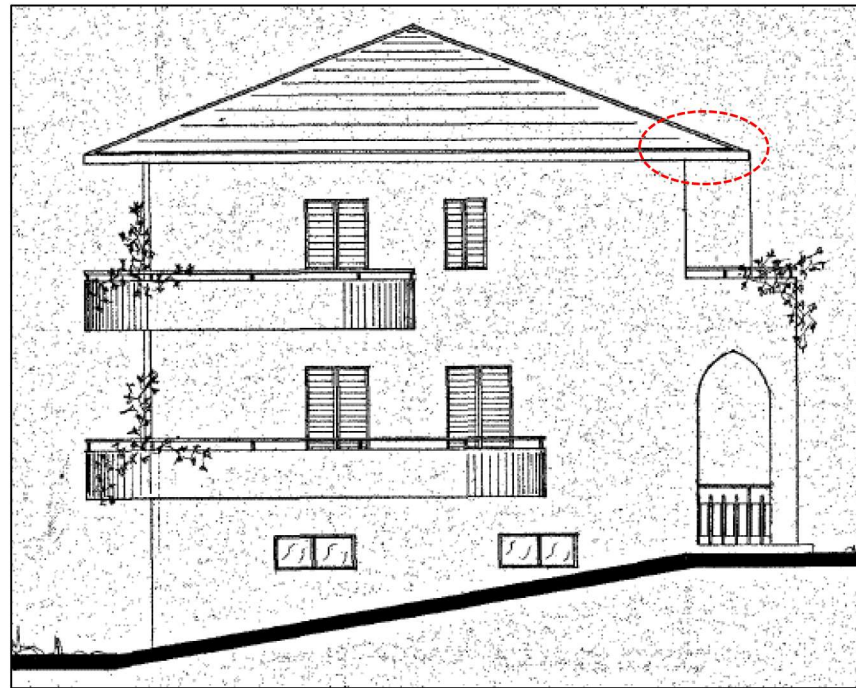


Figura 23 - Raffronto planimetria copertura da rilievo (a destra) e planimetria copertura da progetto di cui alla Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986 (a sinistra)

PROSPETTO E SEZIONE DA PROGETTO



SEZIONE STATO DI FATTO

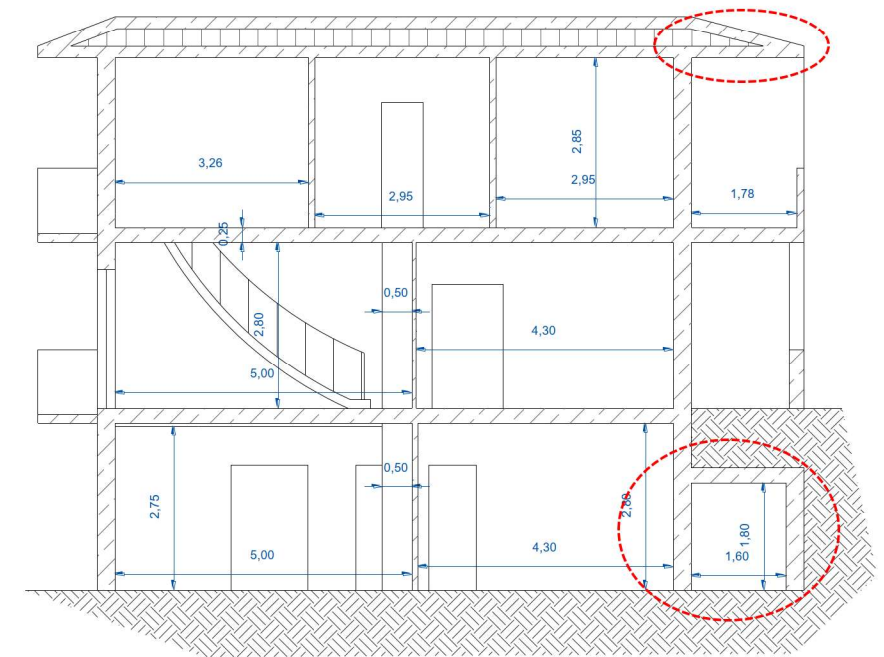


Figura 24 - Raffronto sezione da rilievo (a destra) e sezione da progetto di cui alla Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986 (a sinistra)

Dal raffronto di cui sopra è possibile appurare che sono presenti le seguenti difformità:

1. Aumento della lunghezza della soletta di copertura, soprastante il porticato;
2. Realizzazione di un volume interrato che corre lungo tutto il lato SUD del fabbricato, sottostante il porticato del piano terra e oggetto della *Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi n.6606 del 30/09/1986*.

Considerato che non sono stati reperiti gli elaborati progettuali presso il Genio Civile e pertanto non è possibile appurare se in sede di calcolo strutturale sia stata considerata la soletta di cui sopra con la lunghezza attuale, non è possibile affermare che quanto rilevato al punto 1) costituisca effettivamente una difformità posto che da un punto di vista urbanistico tale differenza è irrilevante, mentre da un punto di vista statico ha, in relazione all'intero fabbricato, una rilevanza trascurabile.

Quanto rilevato al punto 2) pur costituendo difformità, ovvero abuso edilizio, rispetto agli elaborati progettuali di cui alla *Concessione Edilizia n.4 del 31/01/1986* è stato oggetto della *Domanda di sanatoria n.6606 del 30/09/1986* e pertanto risulta sanabile.

La volumetria del fabbricato così come rilevato all'attualità, risulta compatibile con i parametri urbanistici dell'area su cui lo stesso insiste ed individuati dalla destinazione urbanistica indicata dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui si è detto in precedenza.

Alla luce di quanto sopra è possibile affermare che sono presenti irregolarità urbanistiche e che le stesse sono sanabili.



4.3 La sussistenza dei problemi di staticità

La dichiarazione di idoneità statica è da intendersi come documento propedeutico al rilascio del certificato di agibilità di un edificio, inteso nella sua organicità strutturale, per il quale non risulti disponibile il certificato di collaudo statico ai sensi della L. 5 novembre 1971 n.1086 e successive modifiche e integrazioni.

Sono necessari degli adempimenti e delle verifiche minimi da eseguire per giungere al rilascio del documento, sia in assenza che in presenza di documentazione progettuale relativa alla struttura in esame. Il tecnico incaricato della dichiarazione di idoneità dovrà preliminarmente acquisire, qualora disponibile in tutto o in parte, la documentazione progettuale. In assenza della suddetta documentazione si dovrà effettuare una analisi dell'evoluzione temporale dell'impianto strutturale dell'edificio, eventualmente anche attraverso le testimonianze dirette dei proprietari o degli utilizzatori pregressi, condotta attraverso il confronto con eventuale documentazione storica (archivi comunali, storici, etc.) e indagini visive volte ad escludere interventi che abbiano palesemente indebolito l'impianto strutturale originale (brecce di ampie dimensioni in murature portanti, pilastri in falso, etc.). Per conseguire un'adeguata conoscenza delle caratteristiche dei materiali e del loro degrado, ci si dovrà basare su documentazione già disponibile, su verifiche visive in situ e su indagini sperimentali. Le indagini dovranno essere motivate, per tipo e quantità, dal loro effettivo uso nelle valutazioni. Ove non siano disponibili certificati di prove sui materiali impiegati, ovvero detti certificati siano in numero insufficiente a valutare la resistenza, dovranno eseguirsi indagini complementari in numero adeguato ad ottenere sufficienti indicazioni sulla resistenza del materiale.

Il valore della resistenza così determinata andrà confrontato con la resistenza prevista nella relazione di calcolo, qualora disponibile, o, in base alle norme vigenti all'epoca di realizzazione dell'opera; le indagini di cui sopra potranno essere integrate, a giudizio del tecnico incaricato, con prove di carico.

Per elaborati di progetto si intendono:

- ✓ gli elaborati grafici dell'intero edificio nei quali dovranno essere illustrate le dimensioni e la disposizione delle strutture;
- ✓ il progetto esecutivo strutturale completo delle relative relazioni illustrativa e di calcolo, con particolare riferimento alle caratteristiche dei materiali prescritti, alle resistenze di progetto, all'analisi dei carichi;
- ✓ l'eventuale relazione geologica-geotecnica.

Le verifiche, volte all'ottenimento delle caratteristiche di resistenza dei materiali e della metodologia di realizzazione delle strutture portanti, dovranno essere effettuate attraverso l'esecuzione di indagini distruttive e non distruttive a discrezione del tecnico verificatore, ma comunque in numero significativo e tale da costituire un campione rappresentativo ai sensi delle norme vigenti. Tali prove possono essere per le strutture in c.a.: microcarotaggi o carotaggi, pull-out, prove sclerometriche, ultrasoniche e combinate (Sonreb), pacometriche, tracce con prelievo di armatura, etc..

Per quadro fessurativo si intende la presenza di un insieme di fessure importanti e significative (da escludersi le microcavillature negli intonaci) che testimonino la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematismo (rotazione o traslazione relativa di componenti strutturali, cedimento fondazionale, superamento locale delle resistenze dei materiali, etc.).

Con riferimento al fabbricato in oggetto, è stato appurato che:

- ✓ non è disponibile il certificato di collaudo statico;
- ✓ non è disponibile la documentazione progettuale strutturale né la relazione geologica-geotecnica;
- ✓ non sono disponibili i certificati di prove sui materiali impiegati.

La presenza di eventuali difformità e/o abusi non necessariamente implica la presenza di problemi di staticità della struttura, posto che alla luce di quanto sopra sinteticamente riportato in merito all'idoneità statica di una struttura, risulta evidente come per potersi esprimere in tal senso, occorre un'indagine approfondita, della quale l'indagine visiva costituisce un aspetto preliminare.



A seguito del sopralluogo effettuato all'interno ed all'esterno della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, l'indagine visiva svolta non ha rilevato la presenza di alcun quadro fessurativo tale da ipotizzare la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematismo.

Resta ferma la circostanza che non essendo presente alcuna documentazione di calcolo strutturale e/o di idoneità statica, la presenza di eventuali problemi di staticità è rilevabile mediante idonea campagna di indagine e relativo calcolo strutturale.

È possibile affermare che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è dotato di certificato di idoneità statica né di certificato di agibilità.

Appurato che l'indagine visiva svolta (riferita alla sola porzione di fabbricato oggetto di esecuzione) non ha rilevato la presenza di alcun quadro fessurativo tale da ipotizzare la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematismo, considerato che tale indagine essendo un'indagine preliminare non è in grado di essere dirimente sulla compromissione della staticità del fabbricato, allo stato non essendo stata svolta alcuna verifica strutturale, non è possibile esprimersi in merito alla presenza di eventuali problemi di staticità.



4.4 La possibilità di sanatoria con emissione di certificato di agibilità ed i costi necessari

È stato appurato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è priva del certificato di agibilità, ovvero del documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici.

Il rilascio del certificato di agibilità prevede la presentazione presso il competente ufficio comunale della seguente documentazione:

1. Dichiarazione di conformità della costruzione al progetto edilizio approvato dal comune;
2. Richiesta di accatastamento dell'immobile;
3. Dichiarazione del richiedente ove si attesta la avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
4. Dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dalla ditta installatrice;
5. APE: Attestato di Prestazione Energetica.

Tralasciando la documentazione di cui ai punti dal 2) al 5), che risulta di facile predisposizione ma che implica comunque un costo da sostenere, la dichiarazione di conformità di cui al punto 1), prevede altresì la presenza delle seguenti dichiarazioni tecniche:

- a) il collaudo statico;
- b) la certificazione di conformità antisismica;
- c) la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

In merito al collaudo statico, ne è stata appurata la sua assenza.

In merito alla certificazione di conformità antisismica, è stato appurato che il fabbricato è privo di progetto strutturale depositato presso il competente ufficio regionale (ex Genio Civile).

In merito alla conformità della costruzione al progetto edilizio approvato dal comune è stata accertata la presenza di un abuso oggetto della *Domanda di sanatoria n.6606 del 30/09/1986* non ancora definita. L'articolo 35 della Legge 47/1985 (primo condono edilizio, cui afferisce la domanda di sanatoria in oggetto) prescrive che alla domanda di concessione o di autorizzazione ai fini del condono, venga allegata anche una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

Appare evidente che tanto per la definizione della domanda di sanatoria, quanto per l'ottenimento del certificato di agibilità è necessaria la predisposizione della certificazione di conformità antisismica.

Come chiaramente illustrato in precedenza, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, da un punto di vista strutturale costituisce un corpo unico; tale circostanza unitamente al fatto che l'abuso oggetto della domanda di sanatoria interessa l'intero fabbricato, implica che la valutazione della conformità antisismica non può limitarsi ad una porzione di fabbricato (ovvero il subalterno 2 oggetto di esecuzione), ma deve necessariamente essere estesa all'intero fabbricato.

Quanto sopra evidenziato comporta che l'attività necessaria all'ottenimento della certificazione della conformità antisismica, ivi compresa la necessaria campagna di indagine, deve interessare anche l'unità immobiliare non oggetto della presente procedura (ovvero il subalterno 4), tale circostanza rende allo stato non perseguibile l'ottenimento della suddetta certificazione per la sola unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Si ritiene superfluo in questa sede esprimersi sugli impedimenti che verrebbero a sorgere nel dover interessare/obbligare a verifica strutturale un'unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

Il calcolo strutturale di un edificio da costruire ex novo (dimensionamento), si basa sulle caratteristiche dei materiali adottati che in quanto scaturenti da una scelta progettuale, risultano noti.



Il calcolo strutturale di un edificio esistente (verifica), per il quale non sono presenti gli elaborati progettuali originari e con presenza di opere abusive (come nel caso in oggetto), si basa sulle caratteristiche dei materiali presenti che in quanto non scaturenti da una scelta progettuale, risultano non noti.

Si fa presente, infatti, che è necessaria la verifica strutturale dell'edificio nello stato attuale e con i materiali effettivamente presenti, le cui caratteristiche meccaniche devono essere certificate da indagini effettuate da un Laboratorio di Prove sui Materiali autorizzato dal Ministero delle Infrastrutture e sulla base dei dati geotecnici presenti nella relazione geologica (anch'essa da redigere); le indagini da effettuare sono certamente le seguenti:

1. Prelievo carote di calcestruzzo del diametro Φ 100mm, compreso la preparazione del campione, la rottura a compressione su elementi di fondazione ed in elevazione;
2. Prelievo di campione di barra di armatura (lunghezza 50/60 cm), compreso messa a nudo, taglio e saldatura di spezzone di ferro, prova di trazione sulla barra di armatura prelevata su elementi di fondazione ed in elevazione;
3. Individuazione delle armature metalliche longitudinali e trasversali mediante indagine magnetometrica o saggio visivo eseguito mediante rimozione di copriferro con demolitore (50% degli elementi strutturali totali);
4. Saggio visivo su solaio al fine di verificarne la tipologia costruttiva;
5. Rilievo orditure solai mediante termocamera ad infrarossi;
6. Esecuzione scavo in fondazione per prelievi di cui alle voci n. 1-2.

Considerato che il fabbricato in oggetto risulta completamente ultimato sia all'interno che all'esterno, considerato che le prove di cui sopra sono numerose (in quanto da estendere all'intero fabbricato) e di natura distruttiva (**Figura 25**), oltre che onerose, la suddetta campagna di indagine comporterebbe altresì l'esecuzione di estese indagini invasive e la necessità di ripristini sia strutturali che di finitura di unità immobiliari allo stato perfettamente usufruibili.



Figura 25 - Esempi di prelievi di carote di calcestruzzo e di barre di armatura



Sulla scorta dei risultati della campagna di indagine è necessario procedere successivamente al progetto strutturale di adeguamento sismico del fabbricato (per il raggiungimento della completa sicurezza sismica richiesta dalle norme tecniche vigenti), mediante la progettazione dei relativi interventi di rinforzo strutturale necessari all'edificio e successiva verifica dell'intera struttura post-intervento.

Solo a valle della redazione progetto strutturale di adeguamento sismico del fabbricato è possibile stabilire se e quali lavorazioni siano necessarie e dunque stimarne i costi.

Con riferimento a quanto sopra evidenziato e sulla scorta dell'esperienza dello scrivente nonché da indagini di mercato, di seguito si fornirà un'indicazione di massima dei costi necessari per l'ottenimento del collaudo statico, con riferimento necessariamente all'intero fabbricato:

- ✓ Campagna di indagine ≈ € 24.000,00
- ✓ Relazione geologica e sulla pericolosità sismica di base ≈ € 6.000,00
- ✓ Progettazione strutturale ≈ € 12.000,00
- ✓ Direzione lavori ≈ € 20.000,00
- ✓ Interventi di adeguamento sismico – allo stato non stimabili, ma qualora necessari di importo rilevante
- ✓ Collaudo ≈ € 10.000,00

È stimabile pertanto una spesa complessiva di circa € 72.000,00, esclusi i costi per gli eventuali lavori di adeguamento sismico.

Si precisa che la spesa è stata stimata, come già detto, sulla scorta dell'esperienza professionale dello scrivente e costituisce dunque una stima di massima, considerato che in un libero mercato, rivolgendosi ad un tecnico di fiducia delle parti, l'importo potrebbe risultare differente.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che è possibile ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per l'intero fabbricato individuato dalla particella 711, mentre non è possibile ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per la sola unità immobiliare oggetto di esecuzione (individuata dal subalterno 2 della particella 711) che costituisce una porzione strutturalmente non scorporabile dal suddetto fabbricato.

Con riferimento alla sola attività di natura strutturale, i costi necessari per ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per l'intero fabbricato individuato dalla particella 711, sono stimabili complessivamente in circa € 72.000,00, esclusi i costi per gli eventuali lavori di adeguamento sismico allo stato non stimabili.







5. Conclusioni

Lo studio approfondito del caso in esame, ha permesso di rispondere ai quesiti formulati con ordinanza del 27/05/2019, che sinteticamente si riportano di seguito:

1. In merito alla descrizione dei luoghi il sottoscritto si è espresso nel precedente *paragrafo 3* al quale si rimanda.

La descrizione è stata effettuata mediante la sua caratterizzazione nei seguenti aspetti:

-  **Localizzazione dell'area**
-  **Individuazione catastale**
-  **Conformazione dell'immobile**
-  **Individuazione urbanistico-edilizia**

2. In merito alle irregolarità catastali il sottoscritto si è espresso nel precedente *paragrafo 4.1* al quale si rimanda.

È possibile affermare che non sono presenti irregolarità catastali.

3. In merito alle irregolarità urbanistiche il sottoscritto si è espresso nel precedente *paragrafo 4.2* al quale si rimanda.

È possibile affermare che sono presenti irregolarità urbanistiche e che le stesse sono sanabili.

4. In merito alla sussistenza di problemi di staticità il sottoscritto si è espresso nel precedente *paragrafo 4.3* al quale si rimanda.

È possibile affermare che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è dotato di certificato di idoneità statica né di certificato di agibilità.

Appurato che l'indagine visiva svolta (riferita alla porzione di fabbricato oggetto di esecuzione) non ha rilevato la presenza di alcun quadro fessurativo tale da ipotizzare la presenza pregressa o in atto di un qualche tipo di cinematismo, considerato che tale indagine essendo un'indagine preliminare non è in grado di essere dirimente sulla compromissione della staticità del fabbricato, allo stato non essendo stata svolta alcuna verifica strutturale, non è possibile esprimersi in merito alla presenza di eventuali problemi di staticità.

5. In merito alla possibilità di ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità il sottoscritto si è espresso nel precedente *paragrafo 4.4* al quale si rimanda.

È possibile ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per l'intero fabbricato individuato dalla particella 711, mentre non è possibile ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per la sola unità immobiliare oggetto di esecuzione (individuata dal subalterno 2 della particella 711) che costituisce una porzione strutturalmente non scorporabile dal suddetto fabbricato.

Con riferimento alla sola attività di natura strutturale, i costi necessari per ottenere la sanatoria con emissione del certificato di agibilità per l'intero fabbricato individuato dalla particella 711, sono stimabili complessivamente in circa € 72.000,00, esclusi i costi per gli eventuali lavori di adeguamento sismico allo stato non stimabili.



Il CTU ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferitomi, ringrazia della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 23 agosto 2021

Il CTU

Dott. Ing. Danilo ISABELLO



6. Allegati

Allegato 1	Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
Allegato 2	Documentazione estratta presso il comune di Chiaravalle Centrale
Allegato 3	Documentazione estratta presso la Regione Calabria
Allegato 4	Estratti catastali
Allegato 5	Dossier fotografico
Allegato 6	Elaborati grafici
Allegato 7	Relazione dell'esperto stimatore su supporto informatico (CD)

