

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**CAUSA CIVILE** [REDACTED]

**TRA**

**CASSA EDILE DI MUTUALITA' ASSISTENZA  
DELLE PROVINCE DI CZ KR VV**

**E**

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Il C.T.U.**

**Ing. Mariano ANSANI**



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

\* \* \* \* \*

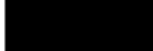

**CAUSA CIVILE** **TRA****CASSA EDILE DI MUTUALITA' ASSISTENZA  
DELLE PROVINCE DI CZ KR VV****E**

\* \* \* \* \*

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

\* \* \* \* \*

**Premessa**

Nell'udienza del 4 novembre 2021, relativa alla causa civile   
R.G. tra Cassa Edile di Mutualità e Assistenza delle provincie di Catanzaro  
Crotona e Vibo Valentia e  Giudice del Tribunale di  
Catanzaro dott. Pierpaolo Vincelli ha conferito al sottoscritto l'incarico della  
consulenza tecnica d'ufficio, formulando i quesiti di cui all'udienza del  
01.04.2021 riportati di seguito:

- 1) **descrivere gli immobili oggetto di causa e, attraverso l'acquisita  
certificazione catastale di cui in atti, procedere alla loro  
individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la  
regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 2) **specificare se siano comodamente divisibili, se è possibile il  
frazionamento di singole unità sulla base delle normative  
urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo**

indicativo;

- 3) effettuare la stima del valore del compendio all'attualità;
- 4) predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri di cui all'art. 727 cc e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro.

Il Giudice ha assegnato:

- al C.T.U., il termine del 28.02.2022 per la trasmissione alle parti della bozza di relazione.
- alle parti, il termine del 14.03.2022 per trasmettere al C.T.U. le proprie osservazioni;
- al C.T.U., il termine del 31.03.2022 per il deposito dell'elaborato peritale e della risposta alle osservazioni delle parti in modalità telematica.

Successivamente, con istanza del 19.02.2022 il C.T.U. ha chiesto una proroga di 60 giorni dei termini suindicati, che è stata concessa dal Giudice con provvedimento del 21.02.2022.

\* \* \* \* \*

### **Avvio delle operazioni peritali del 3 dicembre 2021 ed indagini peritali**

Il **3 dicembre 2021**, alle ore 10,00 è stato dato **avvio alle attività peritali a Squillace, in via Penelope n. 10/a, presso gli immobili oggetto di causa**, alla presenza dei signori:

- geom. Mattia Tozzo, quale ausiliario del C.T.U.;
- avv. Domenico Palermo, quale legale di parte convenuta;

Il C.T.U., dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Giudice, ha effettuato una ricognizione dettagliata degli immobili oggetto di causa, alcune misurazioni per verificare a campione le risultanze delle planimetrie catastali degli immobili in esame ed un rilievo fotografico.

Il sopralluogo è stato svolto nel rispetto delle misure anti-Covid 19, in particolare è stata mantenuta costantemente la distanza di sicurezza tra i presenti, tutti muniti di mascherina protettiva.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11,15.

Il 27 gennaio 2022 il C.T.U. si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Squillace, dove ha richiesto ed ottenuto in copia la seguente documentazione relativa al fabbricato oggetto di causa (**allegato n. 1**):

- concessione edilizia n. 8/2003 del 01.04.2003;
- tavola di progetto n. 1 (relazione tecnica, relazione barriere architettonica, dichiarazione conformità L.13/89, relazione volumetrica, dichiarazione di conformità urbanistica e legislazione sanitaria) relativa al titolo edilizio suindicato;
- tavola di progetto n. 2 (planimetrie, piante, prospetti, sezioni) relativa al titolo edilizio suindicato;
- pareri ASL del 17.09.2002 e del 02.12.2002.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 1). Descrivere gli immobili oggetto di causa e, attraverso l'acquisita certificazione catastale di cui in atti, procedere alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia**

Gli immobili oggetto di causa appartengono a un edificio residenziale

ubicato in località Fiasco Baldaia del comune di Squillace in via Penelope n. 10/a con relativa area di pertinenza esterna e includono anche un terreno direttamente collegato alla suindicata area di pertinenza. La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato, con copertura piana praticabile accessibile attraverso il torrino del vano scala comune.

L'area in esame si trova in una zona del territorio comunale di Squillace a vocazione prevalentemente agricola compresa tra il vecchio e il nuovo tracciato della strada statale Jonica n. 106, ad una distanza in linea d'aria di circa 1,3 dal mare e di circa 5,3 Km dal centro di Squillace (**allegato n. 2**).

Al Catasto Fabbricati l'edificio è individuato dalla particella n. 516 del foglio di mappa n. 10 (con le singole unità immobiliari appartenenti alla costruzione identificate con i subalterni dal n. 4 al 12), che include anche l'area di pertinenza esterna del fabbricato (**allegato n. 3**); mentre, il terreno limitrofo risulta individuato al catasto dalla particella n. 515 del foglio 10 ed è accessibile dal lato nord dell'area di pertinenza esterna dell'edificio (**allegato n. 3**).

Gli immobili suindicati, per quanto emerge dalle visure catastali effettuate e dagli atti di causa, risultano

La particella catastale n. 516 del foglio di mappa n. 10, comprendente l'edificio e la relativa area di pertinenza esterna, risulta accessibile direttamente da via Penelope (foto n. 1) e confina (**allegato n. 3**):

- a nord con la particella n. 61 del foglio di mappa n. 10 appartenente ad altro proprietario e con la particella n. 515, che, come già rilevato, presenta la stessa intestazione catastale della particella 516;

- ad ovest con la particella n. 130 del foglio 10, appartenente ad altro proprietario;
- a sud con la particella n. 105 del foglio di mappa 19, su cui si sviluppa via Penelope;
- ad est con la particella n. 221 del foglio 10, appartenente ad altro proprietario.

L'edificio comprende sette unità immobiliari ultimate, distribuite tra il piano terra ed il secondo piano - di cui quattro (due per ciascuno dei livelli 1° e 2°) a destinazione residenziale di categoria catastale A/3 e tre destinati a magazzino/deposito di categoria catastale C/2 - e un piano seminterrato di categoria catastale F4 in corso di definizione (**allegato n. 4**).

Le unità residenziali sono accessibili attraverso un vano scala comune, ubicato sul lato nord della costruzione, che raggiunge il livello della copertura piana praticabile; mentre, le tre unità al piano terra sono accessibili direttamente dall'area esterna, con una delle tre collegata anche al suindicato vano scala.

All'esterno l'edificio presenta le facciate semplicemente intonacate, senza la pitturazione delle superfici, ad esclusione del portico - individuato dal subalterno 3 della particella 516 del foglio 10 come bene comune non censibile - dove sono ubicati gli accessi principali dei magazzini (foto nn. 2, 3, 4 e 5). L'intonaco esterno si presenta in più parti fessurato e manifesta nella parte superiore della parete lato est del vano scala evidenti efflorescenze (foto nn. 2, 3, 4, 5 e 6)

L'area di pertinenza dell'edificio (individuata dal subalterno 1 della particella 516 del foglio 10 come bene comune non censibile) è pianeggiante



e risulta pavimentata con cemento (foto nn. 2, 3, 4 e 5); nella zona ovest è ubicato un box in lamiera (foto n. 7).

Di seguito si procede alla descrizione delle sette unità immobiliari ultimate appartenenti all'edificio e alle altre porzioni della costruzione

L'immobile al piano terra individuato dal subalterno 4 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria C/2, si trova sul lato est dell'edificio e risulta accessibile dal porticato dell'edificio prospiciente la zona sud dell'area di pertinenza esterna della costruzione. L'unità immobiliare, allo stato utilizzata come studio fotografico e - per quanto riferito dal convenuto durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - attualmente nella disponibilità della [REDACTED] presenta una superficie catastale di 54 mq, con altezza netta interna di 3,00 m e si compone di ingresso, due locali e un corridoio/disimpegno, secondo le risultanze della planimetria riportata nell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta infissi esterni (inclusa la porta di ingresso) in PVC con vetro singolo e porte interne in PVC, pavimenti con piastrelle delle dimensioni di cm 45x45, pareti e soffitti tinteggiati e impianto elettrico (foto nn. 8, 9, 10 e 11).

L'immobile al piano terra individuato dal subalterno 5 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria C/2, si trova nella parte centrale dell'edificio e risulta accessibile sia dal porticato dell'edificio prospiciente la zona sud dell'area di pertinenza esterna della costruzione, sia dal vano scale comune. L'unità immobiliare, allo stato attrezzata come un'unità residenziale e - per quanto riferito dal convenuto durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - attualmente nella disponibilità del [REDACTED]

presenta una superficie catastale di 41 mq, con altezza netta interna di 3,00 m ed è costituita da un unico ambiente, oltre a un ripostiglio e a un bagno, secondo le risultanze della planimetria riportata nell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta infissi esterni (inclusa la porta di ingresso) in PVC con vetro singolo, risulta privo di porte interne (il ripostiglio e il bagno sono separati dal locale principale con delle tende in tessuto), pavimenti con piastrelle delle dimensioni di cm 45x45, pareti e soffitti tinteggiati ed è munito di impianto elettrico ed idrico-sanitario (foto nn. 12, 13 e 14).

L'immobile al piano terra individuato dal subalterno 6 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria C/2, si trova sul lato ovest dell'edificio e risulta accessibile sia dal porticato dell'edificio prospiciente la zona sud dell'area di pertinenza esterna della costruzione, sia dai lati ovest e nord dell'immobile. L'unità, allo stato attrezzata come ufficio e - secondo quanto riferito dal convenuto durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - attualmente nella disponibilità [REDACTED]

[REDACTED] presenta una superficie commerciale di 67 mq, con altezza netta interna di 3,00 m ed è costituita da due locali, un ripostiglio e un bagno, secondo le risultanze della planimetria riportata nell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta infissi esterni (inclusa la porta di ingresso) in PVC con vetro singolo, porte interne in legno, pavimenti con piastrelle delle dimensioni di cm 45x45, divisorio tra i due locali principali costituito da pareti attrezzate in legno alte 2,30 cm, pareti e soffitti tinteggiati ed è munito di impianto elettrico, idrico-sanitario e termico, costituito da tre ventilconvettori (foto nn. 15, 16, 17 e 18).

L'immobile al primo piano individuato dal subalterno 7 della particella

catastale n. 516 del foglio 10 di categoria A/3, si trova sul lato est dell'edificio e risulta accessibile dal vano scale comune. L'unità immobiliare - secondo quanto riferito dal convenuto durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - è attualmente utilizzata come abitazione dallo stesso convenuto, presenta una superficie catastale di 120 mq, con altezza netta interna di 2,80 m ed è costituito da ingresso direttamente sul soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due ripostigli, un bagno e tre balconi, secondo la distribuzione interna risultante della planimetria riportata nell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in PVC con vetro singolo, porte interne in legno (ad esclusione della porta della cucina che risulta realizzata in PVC con vetro), pavimenti con piastrelle delle dimensioni di cm 40x40, pareti e soffitti tinteggiati, con le pareti del bagno rivestite in piastrelle (foto nn. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 24 bis, 26, 27 e 28).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico-sanitario, con produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.

Sul soffitto del bagno, nella zona posta in prossimità della cucina e della parete perimetrale esterna lato est, è presente una macchia di umidità (foto nn. 24bis).

L'immobile al primo piano individuato dal subalterno 8 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria A/3, si trova sul lato ovest dell'edificio ed è accessibile dal vano scale comune. L'unità immobiliare - come accertato durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - è attualmente utilizzata come abitazione dai genitori del convenuto, presenta una superficie catastale di 120 mq, con altezza netta interna di 2,80 m ed è costituito da ingresso direttamente sul soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due

ripostigli, un bagno e tre balconi, secondo la distribuzione interna risultante della planimetria riportata nell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in PVC con vetro singolo, porte interne in legno (ad esclusione della porta della cucina che risulta realizzata in PVC con vetro), pavimenti in resina, pareti e soffitti tinteggiati (foto nn. 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico-sanitario, termico con caldaia a gas e climatizzatori.

Sul soffitto del bagno (nella zona posta in prossimità della cucina e della parete esterna) e sulla parete in comune con la cucina sono presenti macchie di umidità, con rigonfiamenti e distacchi della tinteggiatura (foto nn. 34).

L'immobile al secondo piano individuato dal subalterno 9 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria A/3, si trova sul lato est dell'edificio ed è accessibile dal vano scale comune. L'unità immobiliare - come accertato durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - è attualmente utilizzata come abitazione [REDACTED] presenta una superficie catastale di 120 mq, con altezza netta interna di 2,80 m ed è costituito da ingresso direttamente sul soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due ripostigli, un bagno e tre balconi.

Rispetto alle risultanze della planimetria catastale il bagno è stato ampliato occupando una porzione dell'adiacente balcone (foto n. 35bis); il tutto secondo la distribuzione interna riportata nella planimetria dell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in PVC con vetro singolo, porte interne in legno, pavimento in piastrelle delle

dimensioni di cm 45x45, pareti e soffitti tinteggiati, ad esclusione dei soffitti delle camere interessate dalla presenza di controsoffitti e delle pareti del bagno rivestite di piastrelle per un'altezza di 1,90 m (foto nn. 36, 37, 38, 39, 40 e 41). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico-sanitario e termico con climatizzatori.

Sulle pareti del bagno e di altri vani dell'immobile sono presenti distacchi e macchie della tinteggiatura (foto nn. 40 e 42).

L'immobile al secondo piano individuato dal subalterno 10 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria A/3, si trova sul lato ovest dell'edificio ed è accessibile dal vano scale comune. L'unità immobiliare - secondo quanto riferito dal convenuto durante il sopralluogo del 3 dicembre 2021 - è attualmente utilizzata come abitazione dal [REDACTED] presenta una superficie catastale di 120 mq, con altezza netta interna di 2,80 m ed è costituito da ingresso direttamente sul soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due ripostigli, un bagno e tre balconi, secondo la distribuzione interna riportata nella planimetria dell'**allegato n. 5**.

L'immobile presenta portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in PVC con vetro singolo, porte interne in legno, pavimento in piastrelle delle dimensioni di cm 30x30, pareti e soffitti tinteggiati, ad esclusione delle pareti del bagno rivestite di piastrelle (foto nn. 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico-sanitario e termico climatizzatori e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sulle pareti e i soffitti dell'immobile sono presenti localmente macchie di umidità (foto nn. 44, 45 e 47).

Il vano scala dell'edificio - individuato al catasto dal subalterno 2 della particella 516 del foglio 10 come bene comune non censibile - con accesso dalla parte nord dell'area di pertinenza esterna del fabbricato, risulta pavimentato con piastrelle delle dimensioni di cm 30x30 e cm 10x10, è dotato di infissi in PVC con vetro singolo e presenta pareti e soffitti tinteggiati con pittura, su cui sono presenti macchie di umidità localizzate in corrispondenza delle pareti esterne (foto nn. 50, 51 e 52).

Dal torrino del vano scala si accede al lastrico solare di copertura, individuato dal subalterno 11 della particella 516 del foglio 10 di consistenza catastale pari a 225 mq e categoria F5. Si tratta della terrazza piana praticabile di copertura del fabbricato, munita di parapetto in muratura alto circa 1,15 m e coperta con guaina impermeabilizzante del tipo a rotoli, che presenta in più parti ristagni d'acqua e distacchi (foto 53, 54 e 55). Sulla copertura sono presenti anche i ferri di ripresa dei pilastri della struttura e i pannelli di un impianto solare termico.

Il piano seminterrato dell'edificio, individuato dal subalterno 12 della particella catastale n. 516 del foglio 10 di categoria F4 in corso di definizione, presenta un accesso pedonale attraverso un'apertura posta sul lato nord del fabbricato, che conduce ad una scalala interna, e un accesso carrabile, ubicato nella zona est in prossimità di via Penelope (foto n. 1). Attualmente il livello seminterrato si trova allo stato rustico, con le strutture portanti di pilastri travi e solai a vista e una pavimentazione formata da lastroni delle dimensioni di cm 110x90 (foto nn. 56, 57 e 58). Il livello seminterrato presenta un'altezza netta interna di circa 3 m e in planimetria, rispetto all'impronta del fabbricato fuori terra, presenta, sui lati nord e sud, delle porzioni aggiuntive delle

dimensioni nette interne pari rispettivamente a 15,10x1,70 m e a 23,90x2,50 m. La fascia di maggiore ampiezza ubicata sul lato sud del fabbricato è formata da una struttura in cemento armato autonoma, realizzata in adiacenza rispetto ai pilastri dell'edificio principale mediante interposizione di giunto tecnico (foto nn. 57 e 58). La porzione del livello seminterrato ubicata in corrispondenza dell'impronta dell'edificio fuori terra presenta una superficie commerciale di circa 237 mq, mentre le due porzioni aggiuntive ubicate in corrispondenza dei lati nord e sud presentano complessivamente una superficie netta di circa 85,4 mq.

Il terreno individuato dalla particella catastale n. 515 del foglio di mappa n. 10 (allegato n. 3) ha una superficie catastale di 1.260 mq, con coltura seminativo (allegato n. 4), si trova a monte dell'edificio descritto in precedenza e presenta andamento lievemente acclive (foto n. 1).

Il suolo in esame confina (**allegato n. 3**):

- a nord con la particella n. 68 del foglio di mappa n. 10 appartenente ad altro proprietario;
- ad ovest con la particella n. 129 del foglio 10 appartenente ad altro proprietario;
- a sud con la particella n. 516 del foglio di mappa 10, che, come già rilevato, presenta la stessa intestazione catastale della particella 515;
- ad est con le particelle n. 440 e 221 del foglio 10 appartenenti ad altri proprietari.

Per quanto emerso dalla precedente descrizione ed individuazione degli immobili oggetto di causa, lo stato attuale è sostanzialmente corrispondente alle risultanze della documentazione catastale, con alcune differenze

significative relative a due degli immobili appartenenti all'edificio individuato dalla particella catastale n. 515 del foglio 10. Si fa riferimento, in particolare:

- all'immobile al secondo piano individuato dal subalterno 9, che, rispetto alla planimetria catastale (**allegato n. 4**), presenta un ampliamento del bagno di circa 3 mq, ricavato occupando una porzione dell'adiacente balcone (**allegato n. 5** e foto n. 3);
- all'immobile ubicato al livello seminterrato, individuato dal subalterno 12, di categoria F4 in corso di definizione, che, rispetto alle risultanze dell'elaborato planimetrico, da cui risulta una sagoma corrispondente a quella dei piani soprastanti (**allegato n. 4**), presenta due zone esterne alla sagoma dell'edificio fuori terra ubicate in corrispondenza dei lati nord e sud di dimensioni nette interne pari rispettivamente a 15,10x1,70 m e a 23,90x2,50 m (**allegato n. 5**).

Ai fini della verifica di regolarità degli immobili sulla base della normativa urbanistico edilizia - riguardante gli immobili appartenenti all'edificio individuato dalla particella 515 del foglio di mappa catastale n. 10 – si osservano delle differenze rispetto alle risultanze degli elaborati progettuali relativi al titolo abilitativo (concessione edilizia n. 8/2003 del 01.04.2003) richiamato in atti ed estratto in copia presso l'ufficio tecnico del comune di Squillace (**allegato n. 1**).

Si precisa che dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse varianti rispetto al titolo richiamato in precedenza o comunicazioni di fine lavori; né, tanto meno, in mancanza di estremi (numero di protocollo e data di presentazione), risultanti dalla documentazione in atti

relativi ad eventuali modifiche degli immobili appartenenti al fabbricato, è stato possibile risalire ad eventuali comunicazioni, denunce o permessi rilasciati in epoca successiva al 2003.

In particolare, dal raffronto tra lo stato attuale e gli elaborati progettuali assentiti con concessione edilizia n. 8/2003 del 01.04.2003, sono emerse le seguenti differenze:

1) il piano seminterrato cantinato era previsto in progetto con un unico ambiente di superficie corrispondente all'impronta del soprastante fabbricato fuori terra pari a circa 237 mq (**allegato n. 1**), mentre, come rilevato già in precedenza, allo stato presenta anche due zone esterne alla sagoma dell'edificio fuori terra, ubicate in corrispondenza dei lati nord e sud, di dimensioni nette interne pari rispettivamente a 15,10x1,70 m e a 23,90x2,50 m (**allegato n. 5**);

2) il piano terra era previsto in progetto con due locali destinati a magazzino-deposito di dimensioni pari a circa 86 mq e 79 mq, altezza netta interna di 2,90 m e senza alcuna tramezzatura interna, secondo la rappresentazione riportata nella tavola n. 2 dell'**allegato n. 1**, mentre, allo stato sono presenti tre distinte unità immobiliari (sub. 4, 5 e 6), con medesima destinazione C2 a magazzino-deposito, altezza netta interna di 3,00 m e distribuzione interna in più locali, secondo la rappresentazione planimetrica riportata nell'**allegato 5**;

3) le unità residenziali ubicate al primo piano (sub. 7 e 8) sono previste in progetto con un'altezza netta interna di 2,70 m (**allegato n. 1**) e presentano sostanzialmente la medesima distribuzione interna accertata

attualmente, ad esclusione, per entrambi gli immobili, di una porzione aggiuntiva del WC1 di circa 1 mq ricavata a scapito della cucina e della trasformazione del WC2 in ripostiglio (**allegato 5**);

- 4) le unità residenziali ubicate al secondo piano (sub. 9 e 10) sono previste in progetto con un'altezza netta interna di 2,70 m (**allegato n. 1**) e presentano sostanzialmente la medesima distribuzione interna accertata attualmente, ad esclusione, per entrambi gli immobili, di una porzione aggiuntiva del WC1 di circa 1 mq ricavata a scapito della cucina e della trasformazione del WC2 in ripostiglio (**allegato 5**); inoltre, il bagno dell'immobile individuato dal subalterno 9, rispetto alla situazione assentita con la concessione edilizia n. 8/2003, è stato ampliato per una superficie di ulteriori 3 mq circa, ricavati sull'adiacente balcone (**allegato n. 5** e foto n. 3);
- 5) il lastrico solare di copertura, individuato dal subalterno 12, di categoria F5, presenta attualmente la fuoriuscita dei ferri di ripresa dei pilastri della struttura e un impianto solare termico non previsti nel progetto assentito con concessione edilizia n. 8/2003;
- 6) secondo il progetto assentito con la suindicata concessione edilizia (tavola n. 1 dell'**allegato 1**) le pareti perimetrali sono previste a cassetta con mattone doppio UNI all'esterno e mattoni forati all'interno con interposta camera d'aria e isolamento termo-acustico, complete di intonaco interno ed esterno e finitura esterna (realizzata con pittura al quarzo, fasce di interpiano dei prospetti nord, est ed ovest in pannelli prefabbricato in vibro-cemento rifiniti a faccia a vista in ghiaia lavata e

altre finiture in piastrelle per i pilastri e i rifasci del portico), mentre, attualmente le pareti presentano uno spessore medio di circa 15 cm e sono prive di finitura esterna, ad esclusione della zona del portico al piano terra lato sud che risulta tinteggiata;

7) i parapetti dei balconi del prospetto lato nord e dei quattro lati perimetrali del lastrico solare sono realizzati interamente in muratura, mentre in progetto erano previste rispettivamente delle colonnine affiancate sui balconi lato nord e delle aperture con inferriate sul lastrico solare (tavola n. 2 dell'**allegato n. 1**);

8) le attuali aperture del piano seminterrato sono parzialmente difformi rispetto al progetto, in quanto sono presenti due aperture non indicate in progetto sul prospetto lato ovest, mentre le aperture previste in progetto sul prospetto sud sono quasi completamente ostruite dal nuovo livello del piano di calpestio della limitrofa porzione di corte esterna (tavola n. 2 dell'**allegato n. 1**).

Le difformità di cui al precedente punto 1), costituite dalle porzioni di superficie in ampliamento realizzate lungo i lati nord e sud, unitamente all'ampliamento del bagno sull'adiacente balcone dell'immobile individuato dal sub. 9 di cui al precedente punto 4), rappresentano dei volumi aggiuntivi non previsti nell'originaria concessione edilizia n. 8/2003 e, pertanto, allo stato, in mancanza di successive autorizzazioni edilizie, si devono considerare come opere non autorizzate e, quindi, abusive. Conseguentemente tali zone del piano seminterrato saranno escluse dalla successiva stima del valore del compendio immobiliare e dal relativo progetto di divisione.

Le altre difformità - riportate nei precedenti punti dal n. 2) al n. 8) - possono essere regolarizzate mediante la realizzazione di interventi edilizi di rimessa in pristino e/o adeguamento alle previsioni del progetto assentito con la concessione n. 8/2003 o sanatorie, la cui incidenza economica sarà implicitamente considerata nella successiva valutazione dei beni interessati che compongono il compendio immobiliare in esame.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 2). Specificare se siano comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo**

Come risulta dalla risposta al precedente quesito n. 1, il fabbricato individuato alla particella catastale n. 516 del foglio 10 è già diviso in sette unità immobiliari (quattro ad uso residenziale e tre magazzini), oltre ad un piano seminterrato cantinato allo stato rustico, al lastrico solare di copertura e alla relativa corte esterna. Allo stato, quindi, non si ritiene necessario il frazionamento delle unità immobiliari già presenti o del terreno individuato dalla particella n. 515 del foglio 10, risultando gli immobili presenti comodamente divisibili.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 3). Effettuare la stima del valore del compendio all'attualità**

Per la stima del valore di mercato degli immobili oggetto di causa - costituiti dal fabbricato individuato dalla particella catastale 516 del foglio di mappa catastale n. 10 e dal terreno individuato dalla particella n. 515 del medesimo foglio di mappa - si procede preliminarmente al calcolo delle superfici

commerciali<sup>1</sup> dei beni suindicati tenendo conto dei seguenti coefficienti da attribuire agli spazi accessori desumibili dalla letteratura tecnica<sup>2</sup>:

- $K_p$  coefficiente di piano relativo al livello di ciascun immobile all'interno dei due edifici privi di ascensore, pari rispettivamente a 1,00 per il magazzino al piano terra e per gli appartamenti posti al primo piano, pari a 0,90 per gli immobili al secondo piano e pari a 0,80 per il lastrico solare di copertura;
- $K_d$  coefficiente di destinazione pari a 1,00 per le superfici comuni e per gli appartamenti, pari a 0,50 per i magazzini al piano terra, pari a 0,40 per il piano cantinato posto al livello seminterrato (anche tenuto conto che l'immobile si trova allo stato rustico), pari 0,25 per i primi 25 mq del lastrico solare e a 0,10 per la superficie eccedente, pari a 0,10 per i primi 25 m della corte esterna e a 0,02 per la superficie eccedente;
- $K_b$  pari a 0,25 per i balconi;
- $K_p$  pari a 0,35 per il porticato posto al piano terra del lato sud del fabbricato dell'immobile.

Applicando i suindicati coefficienti alle superfici dei vani principali, dei vani accessori e delle superfici esterne, si ottengono le superfici commerciali calcolate e riportate nell'allegato 6, in cui sono state attribuite, in

<sup>1</sup> Per le unità immobiliari dell'edificio la superficie commerciale è ottenuta dalla somma della superficie netta calpestabile, dei tramezzi, dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

<sup>2</sup> Si ribadisce, come già riportato in precedenza, che, ai fini della stima del valore del compendio immobiliare oggetto di causa e della relativa divisione, si escludono le porzioni di superficie del seminterrato, costituenti le difformità rilevate al punto 1) della risposta al quesito n. 1; inoltre, la porzione del bagno ricavata sul balcone dell'appartamento posto al secondo piano individuato dal sub. 9, si considera appartenente al balcone, in quanto deve essere ripristinata secondo la previsione dell'originaria concessione edilizia n. 8/2003.

proporzione alla relativa superficie commerciale, le superfici delle parti comuni indivise (portico al piano terra, vano scala e corte esterna).

Per la stima del valore di mercato unitario degli immobili afferenti al fabbricato individuato dalla particella catastale 516 del foglio di mappa n. 10 - da moltiplicare per le suindicate superfici commerciali ai fini della valutazione dei beni in esame - si fa riferimento all'intervallo di valori, compreso tra 550 €/mq e 700 €/mq, indicato dalla più recente pubblicazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferita al II° semestre del 2021) per la tipologia di abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale ricadenti nella fascia suburbana della frazione di Fiasco Baldaia del comune di Squillace (**allegato n. 7**), corrispondente per caratteristiche e ubicazione agli immobili in esame. Tali valori risultano confermati anche da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare operanti sul territorio in esame.

In particolare, tenendo conto delle caratteristiche e dello stato manutentivo dei beni in esame descritti in precedenza, nonché delle opere e attività accorrenti per regolarizzare le difformità accertate rispetto alla concessione edilizia n. 8/2003, si considera il valore minimo dell'intervallo suindicato con un abbattimento del 10%, corrispondente al valore di circa 500 €/mq.

Applicando alle superfici commerciali dei beni calcolate in precedenza il prezzo unitario suindicato, si stimano per ciascun immobile i valori di mercato riportati nella tabella dell'**allegato n. 6**.

Per la stima del terreno individuato dalla particella 515 del foglio di mappa 10 occorre preliminarmente precisare che, per quanto emerso dalle indagini

effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Squillace, il suolo in esame ricade in "zona agricola E" del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 4140 del 04.04.2003. Il terreno in esame ha una superficie catastale di 1.260 mq, con coltura seminativo (**allegato n. 4**), come indicato nella descrizione dello stato dei luoghi di cui al precedente quesito n. 1, si trova a monte dell'edificio descritto in precedenza e presenta andamento lievemente acclive (foto n. 1).

Per quanto emerso dalle indagini effettuate presso operatori del settore attivi sul territorio, confermato anche dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricolo della provincia di Catanzaro pubblicato da Exeo, il prezzo unitario del seminativo nel territorio comunale di Squillace raggiunge valori massimi che si attestano intorno al prezzo unitario di circa 1,5-2,0 €/mq.

Considerate le caratteristiche del bene in esame, la contiguità con l'area pertinenziale dell'edificio oggetto di stima e con la viabilità pubblica (via Penelope), nonché la facile accessibilità dalla stessa corte del fabbricato, si stima per il suolo in esame un prezzo unitario di 2 €/mq, corrispondente per i 1.260 mq di estensione totale del terreno, ad un valore complessivo di 2.520 € (**allegato n. 6**).

In definitiva, il valore di mercato attuale di tutti i beni oggetto di causa è pari a 364.042/50 (**allegato n. 6**).

\* \* \* \* \*

**QUESITO 4). Predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri di cui**

**all'art. 727 cc e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro**

I beni immobili costituenti la massa oggetto di causa, per quanto emerge dagli atti di causa, [REDACTED]

Tenendo conto del valore di mercato attuale degli immobili oggetto di causa quantificati nella risposta al precedente quesito n. 3 (allegato n. 6), si procede di seguito alla predisposizione di due progetti divisionali che, contemperano l'esigenza di determinare tre lotti di uguale valore (pari a 121.347/50 €), minimizzando i conguagli in denaro e tenendo conto dell'attuale utilizzo dei beni da parte dei tre fratelli, per come accertato nel corso del sopralluogo effettuato<sup>3</sup>.

In particolare, nel progetto divisionale n. 1, viene privilegiata la minimizzazione dell'entità dei conguagli in denaro tra le diverse quote; mentre, il progetto n. 2 è teso a raggruppare nelle stesse quote, per quanto possibile, i beni attualmente detenuti dai medesimi soggetti.

I due progetti di divisione prevedono l'individuazione di tre quote A, B e C di uguale valore, pari a 121.347/50 €, comprendenti gli immobili appartenenti alla massa immobiliare in esame e dei conguagli in denaro.

Il tutto secondo quanto indicato di seguito.

#### **PROGETTO DI DIVISIONE N. 1**

QUOTA A:

<sup>3</sup> Si precisa che dagli atti di causa non risulta documentata sulla base di elementi oggettivi (fatture, ricevute di pagamento, bonifici ecc.) la spesa sostenuta dai tre fratelli per la realizzazione dell'edificio, che, pertanto, in mancanza di tali elementi, si considera sostenuta in parti uguali fra i tre soggetti.

- appartamento al primo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 8, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2, della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub. 3;
- appartamento al secondo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 9, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- conguaglio di 1.172/93 € da corrispondere agli assegnatari delle quote B e C.

QUOTA B:

- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 5, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- appartamento al secondo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 10, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- locale allo stato rustico al piano seminterrato individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 12, inclusa quota (proporzionale al valore del bene) della corte esterna individuata dal sub.1;
- conguaglio di 535/34 € da ricevere all'assegnatario della quota A.

QUOTA C:

- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 4, incluse quote (proporzionali al valore del bene) della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub. 3;
- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 6, incluse quote (proporzionali al valore del bene) della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub. 3;
- appartamento al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 7, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- lastrico solare al terzo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 3, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- terreno individuato al foglio catastale 10 dalla particella 515;
- conguaglio di 637/59 € da ricevere dall'assegnatario della quota A.

Il tutto secondo il prospetto riepilogativo riportato nell'**allegato n. 8**.

**PROGETTO DI DIVISIONE N. 2**

QUOTA A:

- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 4, incluse quote (proporzionali al valore del

bene) della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub.3;

- appartamento al primo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 8, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- appartamento al secondo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 9, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- conguaglio di 18.585/16 € da corrispondere agli assegnatari delle quote B e C.

QUOTA B:

- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 5, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2, della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub. 3;
- appartamento al secondo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 10, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- locale allo stato rustico al piano seminterrato individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 12, inclusa quota

(proporzionale al valore del bene) della corte esterna individuata dal sub.1;

- conguaglio di 535/34 € da ricevere dall'assegnatario della quota A.

QUOTA C:

- magazzino al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 6, incluse quote (proporzionali al valore del bene) della corte esterna individuata dal sub.1 e del portico individuato dal sub. 3;
- appartamento al piano terra individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 7, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- lastrico solare al terzo piano individuato al foglio catastale 10 dalla particella 516 subalterno 3, incluse quote (proporzionali al valore del bene) del vano scala individuato dal subalterno 2 e della corte esterna individuata dal sub.1;
- terreno individuato al foglio catastale 10 dalla particella 515;
- conguaglio di 18.049/82 € da ricevere dall'assegnatario della quota A.

Il tutto secondo il prospetto riepilogativo riportato nell'**allegato n. 8**.

\*\*\*\*\*

*Catanzaro, 28 aprile 2022.*

**Il C.T.U.**

**Ing. Mariano ANSANI**



## INDICE

**RELAZIONE** [file: CTU\_ [REDACTED] RELAZIONE.pdf]

**Premessa** ..... 2

**Avvio delle operazioni peritali del 3 dicembre 2021 ed indagini peritali**..... 3

**QUESITO 1).** Descrivere gli immobili oggetto di causa e, attraverso l'acquisita certificazione catastale di cui in atti, procedere alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia..... 4

**QUESITO 2).** Specificare se siano comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo..... 18

**QUESITO 3).** Effettuare la stima del valore del compendio all'attualità..... 18

**QUESITO 4).** Predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti per legge ai singoli condividenti, applicando i criteri di cui all'art. 727 cc e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro..... 21

## ALLEGATI

### VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI SOPRALLUOGO DEL 3 DICEMBRE 2021

[file: CTU\_ [REDACTED] VERBALE\_03\_12\_2021.pdf]

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

[file: CTU\_ [REDACTED] DOCUMENTAZIONE\_FOTOGRAFICA.pdf]

**ALLEGATO 1.** Documentazione richiesta ed estratta in copia presso l'ufficio tecnico del comune di Squillace

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_1.pdf]

**ALLEGATO 2.** Ripresa aerea con ubicazione dell'area in cui ricadono degli immobili oggetto di causa

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_1.pdf]

**ALLEGATO 3.** Ripresa aerea della zona di ubicazione degli immobili oggetto di causa con sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 10 del comune di Squillace

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_3.pdf]

**ALLEGATO 4.** Visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali dei beni oggetto di causa

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_4.pdf]

**ALLEGATO 5.** Planimetrie immobili edificio individuato al Catasto Fabbricati dalla particella 516 del foglio 10

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_5.pdf]





**ALLEGATO 6.** Superficie commerciale e valore di mercato degli immobili appartenenti al compendio immobiliare oggetto di causa

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_6.pdf]

**ALLEGATO 7.** Valori di mercato OMI (Agenzia delle Entrate) per la zona oggetto di stima riferiti al II° semestre del 2021

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_7.pdf]

**ALLEGATO 8.** Prospetto riepilogativo progetti di divisione nn. 1 e 2

[file: CTU\_ [REDACTED] ALLEGATO\_8.pdf]

