

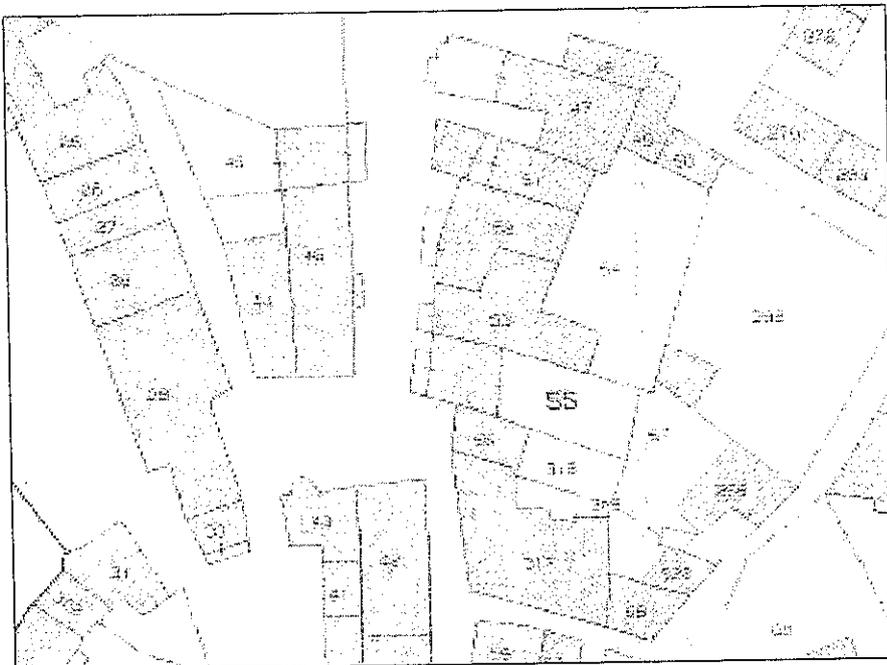
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
R.G.E. 98/2022
G.E. Dott. L. Sandulli

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA SULLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE
SITO NEL COMUNE DI PIEDIMONTE SAN GERMANO, INDIVIDUATO AL NCEU AL
F.4, PART. 52, SUB 7

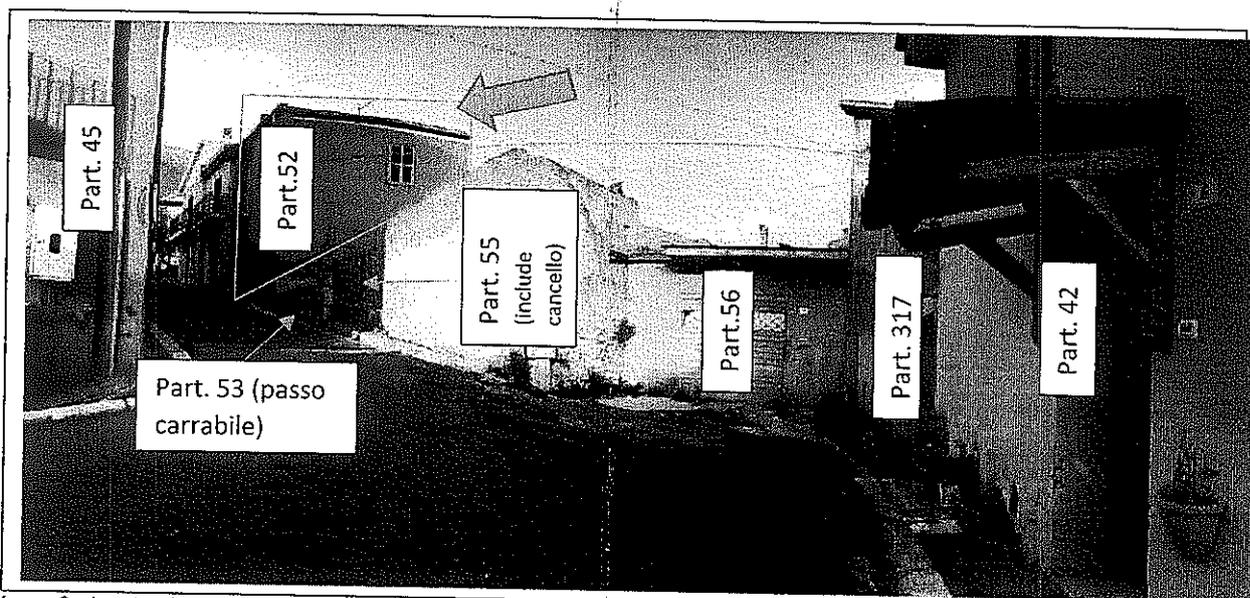
ALLEGATO ALLA SCIA A SANATORIA ART. 37 DPR 380/2001

Lo scrivete Dott. Arch. Giordano Cangi, in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale di Cassino, effettuati il rilievo, le verifiche catastali e quelle urbanistiche, redige codesta relazione tecnica asseverata sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento riscontrato durante il secondo sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 05/12/2022. Viene rappresentato di seguito l'elenco delle quattro principali problematiche urbanistiche e catastali riscontrate.

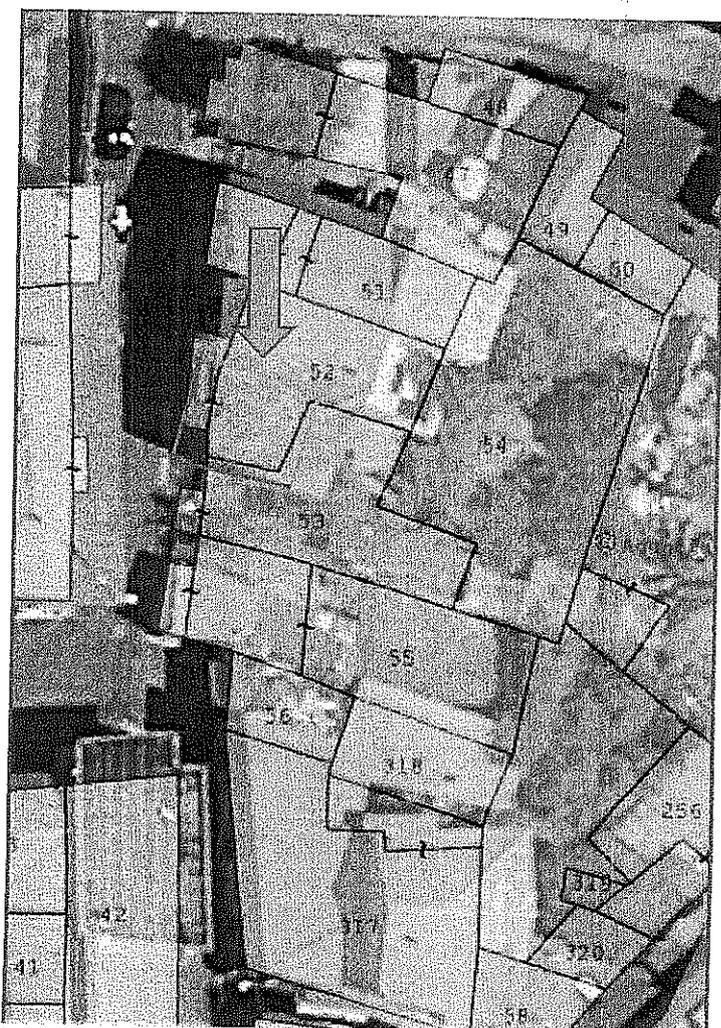
La **prima e più importante problematica** riguarda l'estratto di mappa catastale (imm. 1): gli immobili, indicati nelle vecchie visure con la particella 55, ricadono, secondo la ricostruzione dello scrivente rappresentata nelle immagini 2 e 3, nella particella 52 (si sottolinea che anche le particelle adiacenti presentano nell'estratto di mappa delle incongruenze con lo stato dei luoghi, vedere imm. 3).



Imm. 1. L'estratto di mappa catastale. Viene indicata la part. 55.

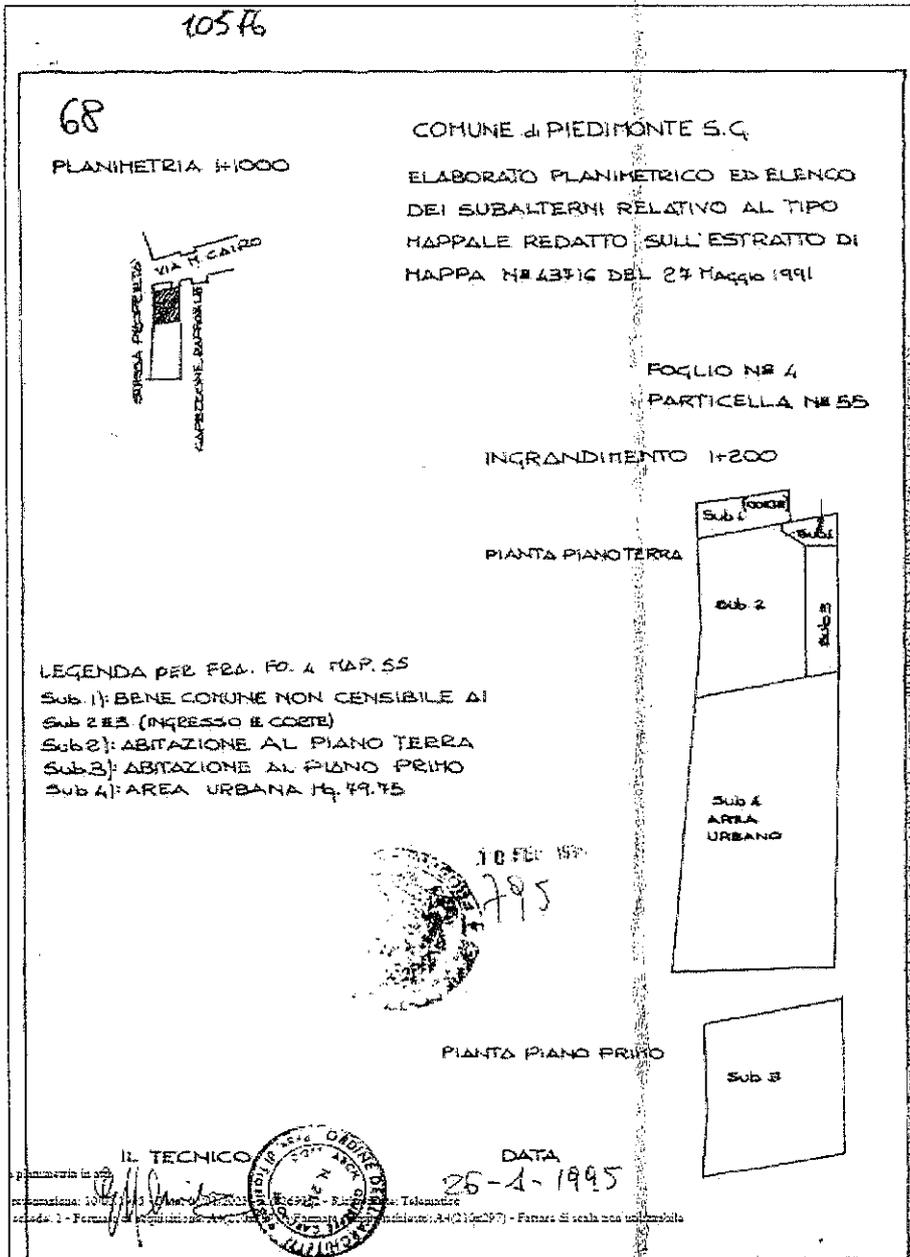


Imm. 2: ricostruzione delle particelle sulla base delle indicazioni dell'estratto di mappa. La part. 55 è in realtà un manufatto con annesso cancello di accesso alla proprietà. La part. 53 non è un edificio ma un passo carrabile dotato di cancello che conduce ad un terreno. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere la part. 52 e non la 55.



Imm. 3: sovrapposizione tra Google Maps e Foglio catastale. I sub risultano ricadere nella porzione della part.52 riquadrata in blu.

La seconda problematica riscontrata è relativa ad un frazionamento del 1995 di cui si allega l'elaborato planimetrico (imm. 4).



Imm. 4: elaborato planimetrico relativo al frazionamento.

Tramite il frazionamento l'immobile viene diviso in 4 sub:

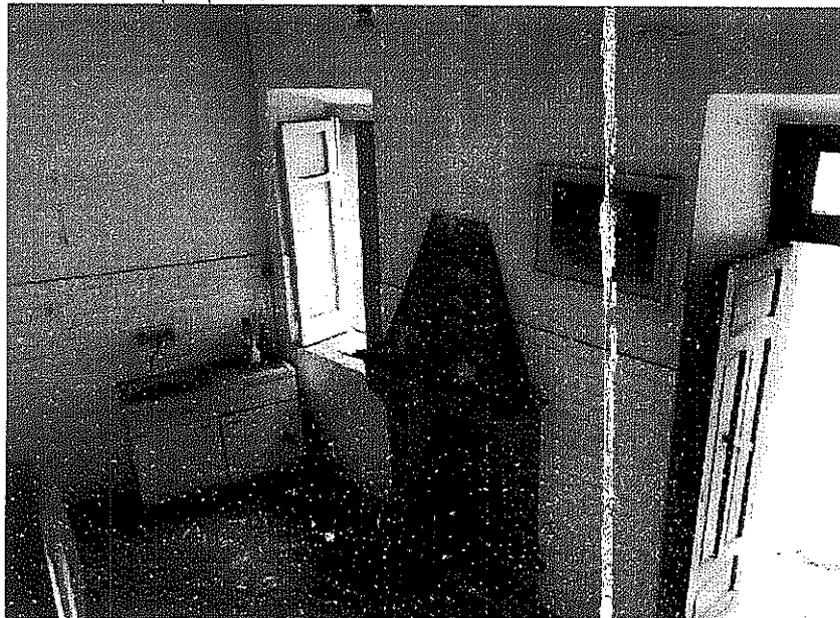
- sub 1 composto da corte (inesistente, si accede all'immobile direttamente da strada) e da ingresso (bene comune non censibile ai sub 2 e 3);
- sub 2 abitazione al piano terra;
- sub 3 abitazione al piano primo;
- sub 4 area urbana (avendo abbinato erroneamente gli immobili alla part. 55, il sub 4 in realtà sarebbe parte della part. 53, attualmente un terreno non edificato: comunque questo sub non è oggetto di compravendita).

Il 05/10/2007 ~~compra~~ acquista i soli sub 2 e 3, oggi oggetto di esecuzione. Tramite sopralluogo e rilievo del manufatto risulta che quello che sarebbe il sub n. 1 (bene comune non censibile, quindi non soggetto ad essere rappresentato in planimetria catastale sebbene

debba essere indicato nell'elaborato planimetrico come correttamente fatto) è nello stato dei luoghi un ambiente direttamente e imprescindibilmente collegato agli ex sub 2 e sub 3 (imm. 5, 6,7,8) ed è a loro esclusivo uso.
Se ne deduce che lo stato dei luoghi non fosse conforme alle vecchie planimetrie catastali.



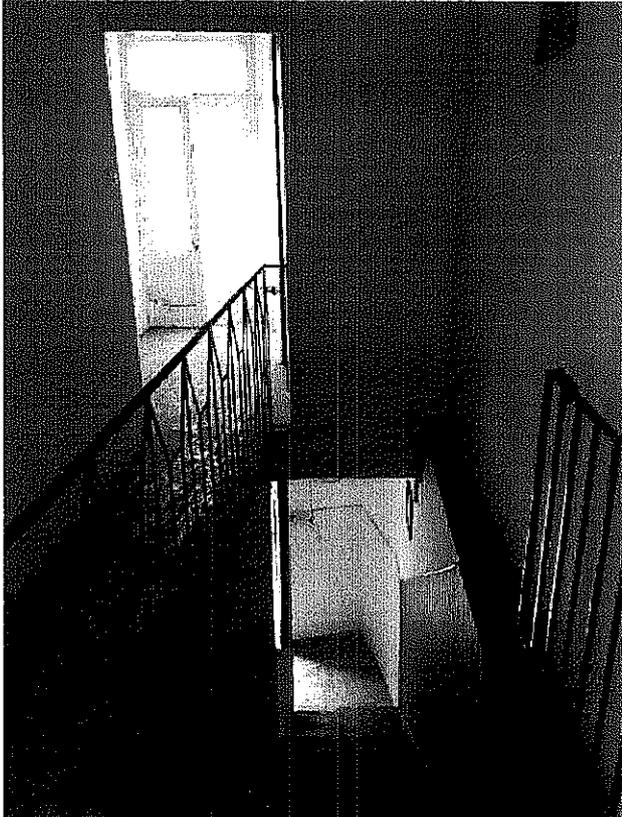
Imm. 5: L'ingresso all'abitazione: si scorge sulla sinistra il camino della cucina e si intravede in basso il primo gradino della scala ed il suo parapetto.



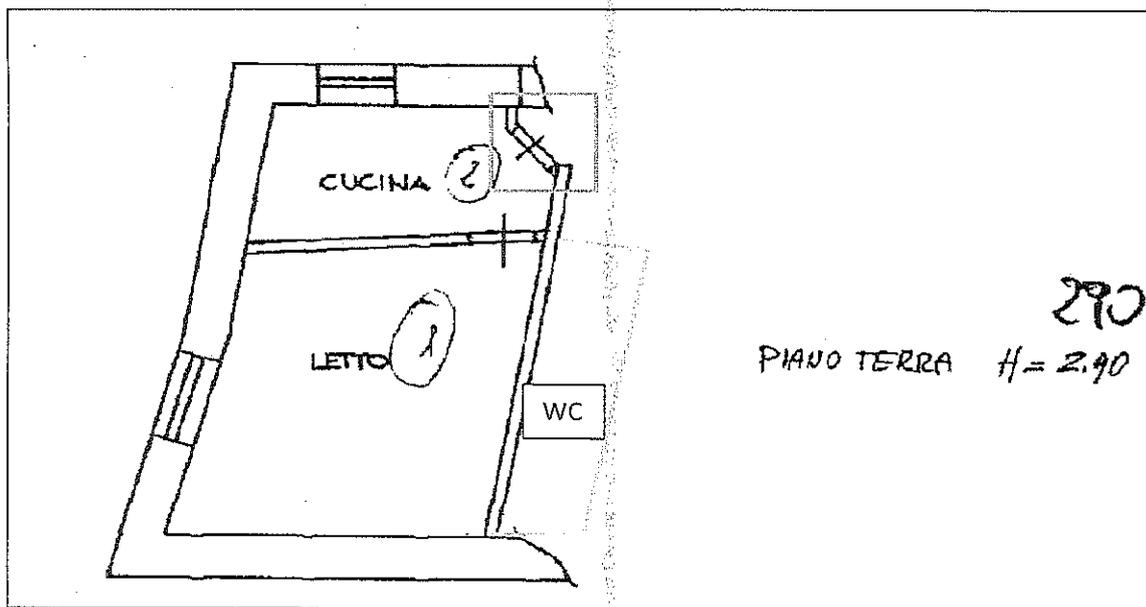
Imm. 6: L'ingresso all'abitazione direttamente collegato ad un ambiente del sub 2, ovvero la cucina.



Imm. 7: il disimpegno (sub 1) e la scala (sub3)



Imm. 8: foto scattata dal pianerottolo del sub 3 che inquadra la scala ed il sub 1, il disimpegno.



Imm. 9: rappresentazione catastale dell'immobile al piano terra, il sub 2. Il tramezzo con porta riquadrato in verde (che nello stato dei luoghi non esiste) delimita il sub 2 ed il sub 1 (quest'ultimo non soggetto ad essere rappresentato da planimetria catastale). In giallo la posizione del bagno ricavato dal sottoscala.

Le problematiche di carattere prettamente catastale sono state risolte tramite un'indagine condotta con il supporto dei tecnici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone su partite e accertamenti di ufficio.

Una partita catastale è l'insieme delle particelle intestate ad una ditta ed è formata da uno o più titolari degli stessi diritti su tutte le particelle in carico. La ditta può essere individuale o collettiva. Ogni partita è identificata con un numero. Il concetto di partita ha perso la sua importanza con l'avvento dell'archiviazione elettronica, ma l'indicazione è ancora presente in visura e oggi vi si fa riferimento al fine di ricostruire lo storico dell'unità immobiliare.

Nella Partita 16 (all.1) risulta al F. 4, part. 52, sub 2, un fabbricato distrutto sito in via Monte Cairo, disposto su due piani (T-1) intestato ad ~~XXXXXXXXXX~~.

Nella Partita 295 (all.2) risultano al F. 4, part. 52, sub 3 piano T e sub 4 piano T-1, dei fabbricati distrutti siti in via Marconi n. 24 intestati a ~~XXXXXXXXXX~~.

Nella Partita 329 (all.3) risultano al F. 4, part. 52, sub 3 piano T e sub 4 piano T-1, dei fabbricati distrutti siti in via Marconi n. 24 intestati a ~~XXXXXXXXXX~~. Suddetta partita viene spenta, ovvero soppressa (ditta ed indirizzo risultano errati).

L'accertamento dell'ufficio Tecnico Erariale del 1971 (all.5) allegato alla part. 329 riporta che l'immobile individuato al f.4, part. 52, sub 3 era già F.4, part. 52, sub 1 mentre quello individuato al F. 4, part. 52, sub 4 era già sub 2. L'accertamento riporta ancora come proprietà la ditta ~~XXXXXXXXXX~~. Con lo spegnimento della partita 329, l'accertamento rimanda alla partita 295 (e non più alla 329) che comunque colloca erroneamente i sub 3 e 4 in via Marconi. Attestando però che i sub 3 e 4 sono dei duplicati del sub 1 e 2, gli immobili vengono ulteriormente ricollocati all'esatto indirizzo citato nella partita 16, ovvero via Monte Cairo. Infatti nella Partita 333 (all.4) risultano al F. 4, part. 52, sub 1 piano T-1, un fabbricato distrutto sito in via Monte Cairo ed al F. 4, part. 55, piano T-1, un altro fabbricato distrutto sito sempre in via Monte Cairo, e tutti e due i fabbricati risultano intestati a ~~XXXXXXXXXX~~, ovvero i soggetti che poi vendono a ~~XXXXXXXXXX~~.

Gli accatastamenti del 1995. Nel 1995 viene presentato un frazionamento (all.5) ed il tecnico firmatario erroneamente agisce sulla particella 55 e non sulla 52: come abbiamo visto, nella partita 333 la part. 52 e la part. 55 sono entrambe intestate alla stessa ditta ~~XXXXXXXXXX~~ e riportano entrambi lo stesso numero di piani, ovvero T-1. Il catasto, non essendo in possesso di planimetrie pregresse né della part. 52 né della part. 55, prende in

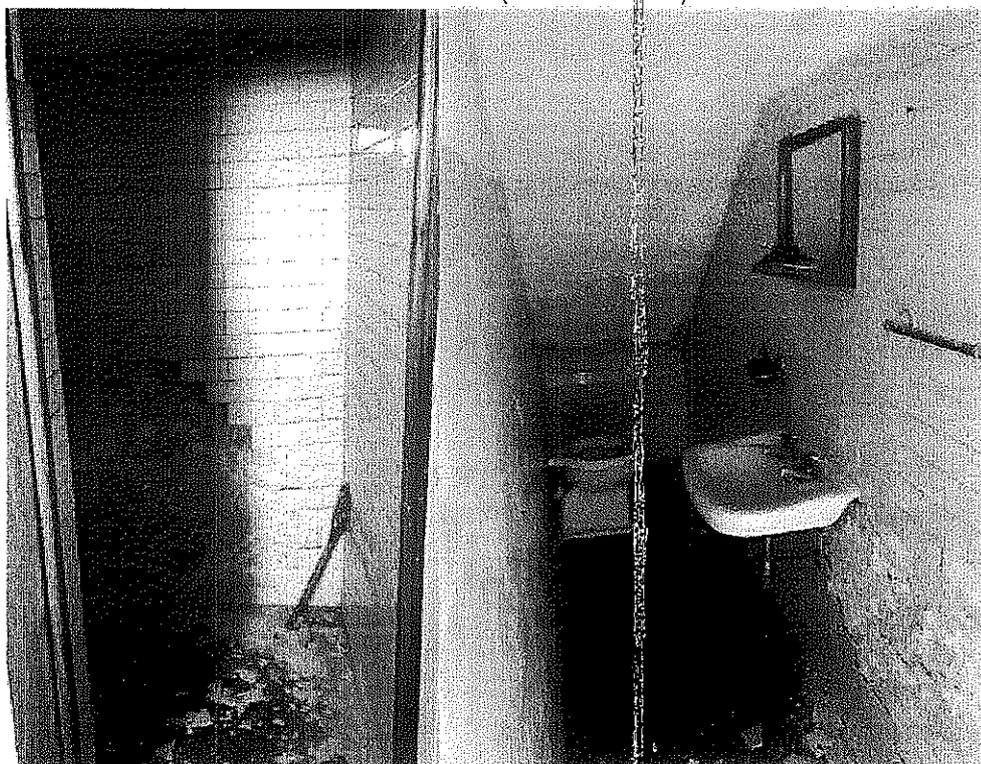
carico la lavorazione e la registrazione delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico (all.6) associandoli alla particella 55 e non alla particella 52, che sarebbe invece quella realmente oggetto di successione, degli atti di compravendita, della stipula del mutuo e del Pignoramento. Un ulteriore errore è rappresentato dal fatto che, sebbene duplicati e poi annullati, i sub 3 e 4 erano già presenti in partita per cui il tecnico che ha depositato gli accatastamenti nel 1995 avrebbe dovuto costituire i sub 5 e 6. Ci si trova di fronte ad un'incongruenza tra ciò che è stato censito e ciò che si riscontra sui luoghi, in quanto avrebbero dovuto essere movimentati i sub del mappale 52 e non i sub del mappale 55.

Risoluzione dei problemi. Analizzati tutti gli documenti messi a disposizione, analizzati gli aspetti tecnici della questione con il supporto dei tecnici d'ufficio e riconosciuto quindi con questi ultimi anche un problema d'ufficio, la questione è stata risolta tramite il deposito di nuovo accatastamento dove il nuovo sub viene riassociato alla part. 52, con soppressione quindi di quanto depositato ed accettato nel 1995 sulla part. 55.

C'è da considerare che il frazionamento del 1995 individua al sub 1 un'area esterna oggi non più esistente ed un'area comune interna alla abitazione stessa (Area Comune Non Censibile) che è praticamente impossibile scindere dai sub 2 e 3, essendone parte integrante. Dovendosi necessariamente vendere insieme i sub 2 e 3, si è presentato un unico accatastamento che riaccorpa il sub 1 ai sub 2 e 3, accorpamento che ha generato un sub unico, il 7 (all.7).

La terza e la quarta problematica riguardano la distribuzione interna degli ambienti, problematiche risolvibili tramite presentazione di SCIA a sanatoria.

La **terza problematica** è relativa ad un ampliamento dell'ex sub 2 che presenta una porta (più o meno di fronte la finestra dell'ambiente "letto" dell'imm. 9) che conduce ad un bagno ricavato dal sottoscala dell'ex sub 3 (imm.10 e 11).

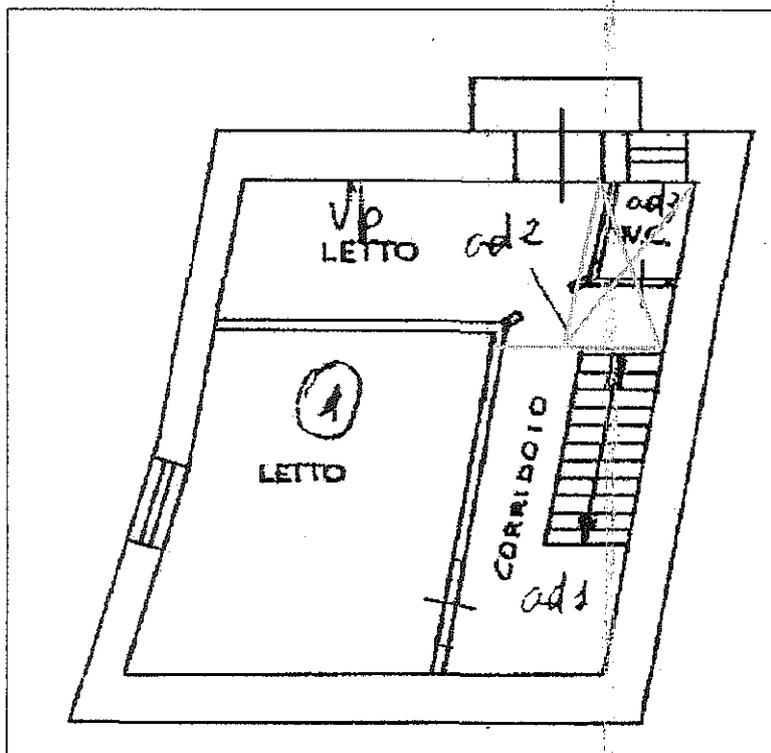


Imm. 10

Imm.11

Tale ampliamento – che rimane nel perimetro originario dell'abitazione - non è supportato da alcuna documentazione urbanistica e sarà, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, oggetto della SCIA a sanatoria presentata contestualmente al presente documento.

La quarta problematica riguarda l'esatta rappresentazione grafica del bagno dell'ex sub 3 al secondo piano: vi si accede non dal pianerottolo ma dalla stanza da letto, è in realtà più ampio ed ingloba la porzione di ballatoio che in planimetria catastale si affaccia sulle scale (imm. 12: il bagno è indicato con una X in arancione).



Imm. 12

Il sottoscritto, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale e sotto la propria personale responsabilità

ASSEVERA

la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia e dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Cassino, 31/10/2023

Il C.T.U.
Arch. Giordano Cangì