

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

varianti autorizzate con Permesso di Costruire n° 44 del 16/11/2007 e n° 29 del 28/07/2008. Tale ampliamento consiste in due corpi di fabbrica con destinazione a civile abitazione, ma, in conformità alla progettazione, lo stesso si colloca solo parzialmente sulla particella 435, interessando di fatto anche le limitrofe particelle 149 e 151, anch'esse intestate al Sig. [REDACTED]

- ✓ Allegato E: Grafico su base catastale dei beni oggetto di procedimento esecutivo – scala 1:500.

Il lotto risulta confinante con le particelle catastali 146, 148, 352, 172, 153, 154, sempre del foglio di mappa 61 e viabilità comunale.

Come detto, il corpo di fabbrica principale di primo impianto risulta essere costituito da una struttura in muratura portante di pietrame su tre piani in elevazione con ingombro in pianta pari a 54,00 mq ed è completamente ristrutturato, con destinazione d'uso ricettiva nell'ambito del turismo rurale fino al 05/04/2019. A partire da tale data è stata variata in catasto la destinazione d'uso che è stata portata ad abitazione con categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani. Per tale variazione di destinazione d'uso il Sig. [REDACTED] ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n° 0003088 del 25/03/2019. Alla data del 03/03/2020, lo stesso è stato oggetto di variazione d'ufficio del classamento con aggiornamento della consistenza (5 vani) e relativa rendita (€ 196,25).

Si descrive ora lo stato di fatto riscontrato con riferimento ai singoli corpi di fabbrica presenti.

Corpo di fabbrica principale (accatastato).

Al piano terra, di altezza interna utile pari a 2,85 m circa riferita alla parte alta delle volte in pietra, è presente un ambiente multiuso di superficie utile pari a 23,70 mq ed un bagno disabili di superficie pari a 3,80 mq. Una scala in legno posta all'angolo nord-ovest del piano permette poi l'accesso al piano superiore di altezza interna utile di 2,75 m, dove, oltre ad un disimpegno di 5,35 mq, trova posto una camera da letto doppia di 16,50 mq dotata di bagno ad uso esclusivo di 4,80 mq. Dal disimpegno innanzi detto, un'ulteriore scala in legno porta al piano secondo sottotetto di altezza media pari a 2,88 m, dove è individuata una camera da letto matrimoniale di 21,00 mq dotata di bagno di 6,50 mq e cabina armadio.

Relativamente alla tipologia di finiture interne ed agli impianti tecnici, questi si presentano di buon livello ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione, considerata anche la recente ristrutturazione. In particolare gli ambienti, che si presentano salubri e ben tenuti, hanno le seguenti finiture.

Piano terra.

[REDACTED]

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

- Saletta multiuso. Il pavimento è in gres ceramico con finitura rustica tipo cotto, le pareti perimetrali sono tutte in pietra a vista; il solaio è costituito da più volte a crociera in pietra sempre a vista con tre arcate di separazione; le porte interne sono in legno; gli infissi sono sempre in legno con vetrocamera dotati di scuretti interni in legno; la scala del tipo a giorno è in legno con ringhiera in legno e metallo ed in corrispondenza delle finestre sono realizzate soglie pure in legno. L'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza di due finestre, oltre al portone di accesso principale.
- Bagno disabili. Presenta pavimento in ceramica e rivestimento ceramico nella parte bassa delle pareti perimetrali; la restante porzione delle pareti è in parte in pietra a vista, parte intonacata e tinteggiata di colore bianco mentre il soffitto è a volta in pietra a vista. Sono presenti un lavabo ed una tazza in ceramica di tipologia conforme all'utilizzo specifico, completi nei necessari dispositivi accessori. Risulta privo di finestra, mentre è dotato di impianto di areazione forzata.

Piano primo.

- Camera doppia. Il pavimento è in parquet di essenze lignee comuni, le pareti perimetrali sono per la gran parte in pietra a vista, le restanti parti sono intonacate e tinteggiate con pitture colorate decorative, il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco; le porte interne sono in legno; gli infissi sono sempre in legno con vetrocamera dotati di scuretti interni in legno ed i relativi vani finestrati presentano soglie pure in legno. L'illuminazione e l'areazione sono garantite da due finestre ed una portafinestra che permette l'accesso anche al balconcino presente sul prospetto principale (prospetto sud-est).
- Bagno. Presenta pavimento in gres ceramico e rivestimento sempre in gres ceramico nella parte bassa delle pareti perimetrali; la restante parte delle pareti è intonacata e tinteggiata, mentre il soffitto è in parte rifinito con intonaco, in parte delimitato dalla sovrastante scala in legno necessaria per accedere al piano superiore. Sono presenti un lavabo, una tazza, un bidet ed una doccia in ceramica con cabina in vetro, completi nei necessari accessori. È areato ed illuminato dall'esterno da una finestra attestata sul prospetto principale, completa di infisso uguale ai restanti e soglia in legno.
- Disimpegno. Il pavimento è in gres ceramico con finitura rustica tipo cotto, le pareti perimetrali sono parte in pietra a vista, parte intonacate e tinteggiate con pitture decorative colorate, il soffitto è intonacato e tinteggiato; le porte interne sono in legno; l'infisso è sempre in legno con vetrocamera dotato di scuretti interni in legno ed il relativo vano finestra, dotato di soglia in legno, permette l'areazione e l'illuminazione dello stesso. La

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

scala di accesso al piano superiore risulta in legno completa di corrimano a muro e parapetto di protezione nella parte bassa.

Piano secondo.

- Camera matrimoniale. Il pavimento è in parquet di essenze lignee comuni, le pareti perimetrali sono interamente intonacate e tinteggiate con pitture decorative colorate, il soffitto è pure intonacato e tinteggiato di colore bianco; le porte interne sono in legno, l'infisso è sempre in legno con vetrocamera ed il relativo vano finestrato, con soglia pure in legno ed ubicato sul prospetto principale, presenta forma ellittica di limitata estensione.
- Bagno. Presenta pavimento in gres ceramico e rivestimento sempre in gres ceramico nella parte bassa delle pareti perimetrali; la restante parte delle pareti è intonacata e tinteggiata. E' presente una controsoffittatura in cartongesso con faretti incassati. Sono presenti un lavabo, una tazza, un bidet ed una doccia monoblocco ad idromassaggio, completi dei necessari accessori. E' areato ed illuminato dall'esterno da una finestra con infisso uguale ai restanti e soglia in legno, ed ha una porta in legno a scomparsa.
- Cabina armadio. Presenta pavimento in parquet come la camera da letto, le pareti perimetrali ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; la porta interna è in legno con rivestimento esterno a vetro (specchio).

Tutti i vani sopra descritti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario (bagni) e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo autonomo alimentato da caldaia a gas, con terminali costituiti da radiatori modulari in alluminio e termoarredi in acciaio nei bagni. La caldaia, del tipo standard, è ubicata in apposito vano esterno a tale corpo di fabbrica e realizzato a ridosso della parete perimetrale nord-ovest. Tale impianto è integrato poi da una termostufa alimentata a biomassa ubicata nel nuovo corpo di fabbrica di ampliamento, di cui si dirà in seguito. L'utenza idrica è allacciata alla rete pubblica, mentre l'impianto di scarico delle acque reflue confluisce in apposita fossa settica tipo Imhoff ubicata all'interno del lotto. Esternamente, il fabbricato presenta i prospetti intonacati e tinteggiati in colore rosa antico con cantonali in pietra a vista e copertura a doppia falda in coppi di argilla. Tutte le aperture presentano elementi di delimitazione in pietra e/o mattoncini a facciavista, il tutto nel rispetto dell'originaria composizione architettonica. L'unità immobiliare sopra descritta presenta accesso principale da un portone in legno ubicato al piano terra sul prospetto sud-est.

Ampliamento in corso di costruzione (non accatastato).

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Tale ampliamento, autorizzato con i già richiamati Permessi di Costruire n° 44 del 16/11/2007 e n° 29 del 28/07/2008, consiste in due distinti corpi di fabbrica con destinazione residenziale, adiacenti uno al prospetto nord-est, l'altro al prospetto nord-ovest del fabbricato principale.

Il primo corpo di fabbrica è addossato al prospetto nord-est e presenta pianta rettangolare di ingombro pari a 54,01 mq. Lo stesso, avente struttura portante in c.a., si sviluppa su due piani in elevazione; da progetto, il piano terra è destinato a zona giorno ed il piano superiore a zona notte e non è previsto un collegamento diretto tra i due piani, se non tramite l'utilizzo della scala presente nel corpo di fabbrica principale. Ad oggi per tale corpo di fabbrica, ancora in corso di costruzione, risulta essere realizzata la struttura portante in c.a., le tamponature perimetrali in laterizio e la copertura a doppia falda completa di manto di tegole. Risulta poi comunicante con il corpo di fabbrica principale mediante una porta interna ricavata in un esistente vano presente nella muratura in pietrame.

Il secondo corpo di fabbrica, addossato al prospetto nord-ovest, presenta ingombro in pianta pari a mq 66,31; nei Permessi di Costruire è destinato a locali accessori all'abitazione costituiti da una lavanderia ed un garage, individuati in un solo piano in elevazione. Ad oggi il corpo di fabbrica si presenta completato e già utilizzato. Esternamente è rifinito con intonaci tinteggiati, presenta copertura ad unica falda con struttura in legno lamellare e manto in coppi di argilla, infissi in legno con vetrocamera ed ha accesso principale da una apertura di grosse dimensioni posta sul lato corto, mentre sul lato lungo libero risultano presenti una portafinestra ed una finestra. Un'ulteriore porta-finestra di accesso è presente poi a ridosso del muro cieco di confine sul prospetto sud-est. Internamente, il previsto locale garage è invece utilizzato come soggiorno con angolo cottura, in difformità dalle previsioni progettuali e si presenta completamente rifinito in tutte le sue parti; i pavimenti sono in gres ceramico effetto legno, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del rivestimento in piastrelle ceramiche in corrispondenza dell'angolo cottura, realizzato quest'ultimo in muratura e completo di tutti i necessari utilizzatori (piano cottura, forno, cappa, lavello, lavastoviglie). In tale locale sono quindi presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento con due terminali di erogazione in acciaio, quest'ultimo integrato, come già detto, da una termostufa alimentata a biomassa ubicata a ridosso della parete esterna nord-ovest. Come già detto in precedenza, in tale ambiente è presente il vano tecnico in cui è ubicata la caldaia a gas, attestato questo sulla parete del corpo di fabbrica principale.

La lavanderia, accessibile dall'adiacente locale utilizzato a soggiorno sopra descritto e comunicante con l'esterno tramite la portafinestra, ha pavimento in gres ceramico, pareti

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

intonacate e tinteggiate ed in minima parte rivestite con piastrelle ceramiche in corrispondenza della zona doccia, realizzata questa con piatto in ceramica e cabina in pvc, e zona lavello quest'ultimo in ceramica. Anche nella lavanderia sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento quest'ultimo con terminale del tipo termoarredo in acciaio.

Tutte le finiture, realizzate di recente, sono di buon livello e presentano un ottimo stato di conservazione e manutenzione; si riscontrano solamente due piccole porzioni di intonaco nella lavanderia caratterizzate da macchie dovute ad umidità (condensa superficiale) sul lato della cabina doccia a ridosso della portafinestra e sulla parte bassa del muro di confine dietro le presenti lavatrici, così come fatto sottoscrivere a verbale durante il sopralluogo del 08/04/2019 dalla debitrice eseguita Sig.ra [REDACTED]

Tale secondo corpo di fabbrica risulta direttamente comunicante con il piano terra del primo corpo di fabbrica di ampliamento tramite una porta interna e di conseguenza collegato al corpo di fabbrica principale.

Sistemazione esterna.

Relativamente alla prevista sistemazione esterna di progetto, questa risulta realizzata limitatamente al muro di confine con la particella 148 di proprietà di altra ditta ed alla parziale pavimentazione in calcestruzzo dello spazio antistante il fabbricato principale; risultano ancora presenti recinzioni in metallo ed in legno estese su parte del lotto, oltre ad un pozzo di datata realizzazione e due casotti in legno dei quali non si è trovata autorizzazione.

L'intera proprietà risulta poi direttamente accessibile dalla limitrofa strada comunale.

- ✓ Allegato F: Pianta dello stato di fatto accertato riportante il fabbricato accatastato e l'ampliamento in corso di realizzazione – scala 1:100
- ✓ Allegato G: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni.

QUESITO N° 3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Per quanto riguarda il quesito in parola, si è in presenza del caso c), ovvero i dati contenuti nel pignoramento di cui all'originaria procedura RGE 01/2019 identificano i beni sottoposti ad esecuzione, indicandone gli identificativi catastali pregressi, validi a tutto il 05/04/2019, a meno dell'indicazione dell'indirizzo e dell'ampliamento in corso di realizzazione.

Per quanto riguarda l'indirizzo, nell'atto di pignoramento viene riportato genericamente come "loc. Vallone Sant'Antuono". Tale dato, non erroneo e che trova riscontro anche nella nota di iscrizione ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/04/2010 Reg. Gen. n° 1653, Reg. Part. n° 241, risulta variato a seguito di primo accatastamento dell'immobile in atti dal 08/08/2008 ed indicato come "Via Dante". Ancora, da quanto accertato dalla richiesta di trasferimento di residenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED] in data 03/04/2019, all'immobile corrisponde il numero civico 48, non presente nelle visure catastali. I dati del pignoramento quindi identificano il fabbricato nella sua consistenza catastale fino al 05/04/2019, a meno delle opere di ampliamento in corso di realizzazione; in tale data il proprietario Sig. [REDACTED] effettua un cambio di destinazione d'uso della particella 435 del foglio 61 oggetto di esecuzione immobiliare, che risulta ora avere i seguenti identificativi catastali:

- Immobile ubicato nel Comune di Frosolone (IS) censito al foglio 61, particella 435, sub. 1, categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 141 mq (totale escluse aree scoperte 129 mq), indirizzo Via Dante snc, piano T,1,2, rendita € 196,25.

Il secondo pignoramento, di cui alla procedura 43/2021, afferisce ai terreni riportati in catasto alle particelle 149 e 151 del foglio 61 e ne riporta l'ubicazione in "loc. Vallone Sant'Antuono", congruente con quanto esposto per il fabbricato.

QUESITO N° 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Come già ampiamente illustrato nella dettagliata descrizione del bene al quesito n° 2, l'attuale stato di fatto è caratterizzato da una porzione di fabbricato di primo impianto, a cui è stato aggiunto un ampliamento tuttora in corso di realizzazione, completo dal punto di vista planovolumetrico e non ancora accatastato.



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Relativamente al corpo di fabbrica di primo impianto, è stato redatto un primo atto di aggiornamento catastale in data 08/08/2008 prot. n. IS0094649, dal quale lo stesso risulta accatastato come D/2 ed un secondo aggiornamento catastale in data 05/04/2019 prot. IS0014369 con cambio di destinazione d'uso in A/4, variato poi d'ufficio in data 03/03/2020 per quanto riguarda il classamento. I sopralluoghi effettuati presso l'immobile hanno evidenziato per tale corpo di fabbrica difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle piante graficizzate nella planimetria catastale ultima depositata, con la conseguenza di dover procedere ad un nuovo atto di aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda invece i due corpi di fabbrica di ampliamento, si rende necessario procedere all'inserimento in mappa del loro ingombro, che, si ribadisce, interessano anche le particelle catastali 149 e 151 ora oggetto di procedimento esecutivo.

Tale circostanza, in uno a riscontrate difformità urbanistiche di cui si dirà in seguito e che necessitano di essere sanate con apposito titolo edilizio a sanatoria, rende non possibile procedere in questa fase al richiesto aggiornamento catastale, come già anticipatamente relazionato al G.E. con istanza del 18/04/2019 nell'ambito del procedimento RGE 01/2019.

La regolarizzazione catastale dei beni, alla luce di quanto innanzi esposto, comporta la presentazione della pratica Pregeo per l'aggiornamento catastale delle mappe e la pratica Docfa per l'inserimento della consistenza del fabbricato nel suo complesso, il tutto solo a seguito di apposita autorizzazione del G.E. a procedere, dopo la regolarizzazione urbanistica, per un costo comprensivo di spese ed oneri catastali pari a circa € 2.400,00.

QUESITO N° 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Le particelle 149, 435 rientrano in toto in zona "B - completamento" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Frosolone, che contempla le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni e botteghe, mentre la particella 151 ricade in zona "E – rurale", il tutto come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C.1), rilasciato dal Comune di Frosolone in data 04/11/2022.

QUESITO N° 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo, in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Al fine di dare risposta a tale quesito, necessita fare riferimento all'effettiva attuale consistenza del fabbricato, che, come già dettagliatamente illustrato al quesito n° 2, è scaturita da quattro titoli abilitativi e precisamente:

- ✓ Allegato H: Permesso di Costruire n° 52 del 25/10/2004 inerente la ristrutturazione edilizia del fabbricato rurale preesistente e sua riconversione in struttura ricettiva.
- ✓ Allegato I: Permesso di Costruire n° 44 del 16/11/2007 inerente la variante al titolo di cui sopra con la quale si apportano modifiche al progetto di ristrutturazione e si prevede l'aggiunta di un ampliamento costituito da due corpi di fabbrica da destinare a civile abitazione.
- ✓ Allegato L: Permesso di Costruire n° 29 del 28/07/2008 inerente una seconda variante resasi necessaria per inserire nella progettazione dell'ampliamento le prescrizioni presenti nell'autorizzazione paesaggistica parte integrante del Permesso di Costruire n°44/2007.
- ✓ Allegato M: Segnalazione Certifica di Inizio Attività prot. n° 0003088 del 25/03/2019 inerente il cambio di destinazione d'uso del corpo di fabbrica principale da D/2-ricettiva ad A/4-abitazione.

In data 28/06/2008 è stata comunicata la fine lavori per i primi due Permessi di Costruire relativamente alla sola ristrutturazione del fabbricato preesistente da adibire ad attività ricettiva e, per tale corpo di fabbrica, in data 07/11/2008 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità con prescrizioni.

- ✓ Allegato N: Certificato di Agibilità del 07/11/2008.

Tuttavia, la recente Segnalazione Certifica di Inizio Attività del 25/03/2019, che ne ha comportato il cambio di destinazione d'uso in abitazione, rende necessario ad oggi acquisire un nuovo atto di agibilità. I sopralluoghi effettuati hanno poi evidenziato delle discordanze tra

