

TRIBUNALE DI CASSINO

Ill. mo Giudice Dott.ssa

Maria Rosaria CIUFFI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 223/2018 R.G.E.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a sostituzione della precedente**

(creditore precedente)

CONTRO

(debitori esecutati)

PROSSIMA UDIENZA: 13/09/2021

Dott. Ing. **Antonino Quaranta**



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2018 del R.G.E.

promossa da

RESLOC IT S.R.L.

Codice fiscale: 02491170540

00100 - Roma (RM)

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2018 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 07/02/2019, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Cassino (FR) - via Frasseto, snc, piano T-S1, riportato in catasto fabbricati del comune di Cassino al fg. 14 part. 582, categoria A/2 classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie lorda 278 mq, rendita € 445,44.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da fabbricato agricolo realizzato su due livelli, attualmente adibito a civile abitazione ma autorizzato urbanisticamente come rimessa/deposito agricolo. Identificato al n.c.e.u. al fg. 14 part. 582 con categoria A/2 (di tipo civile) di circa 237 mq lordi escluso aree scoperte.

L'immobile si presenta come fabbricato indipendente con corte esclusiva di circa 1000 mq compresa l'area di sedime.

Il fabbricato è situato a circa 4,5 km dal centro di Cassino ed a circa 2,5 km dal centro di Sant'Elia Fiumerapido. Posizionato a circa 1,5 km dalla superstrada Sora-Formia.

Il fabbricato è costituito da due piani, piano terra e piano seminterrato entrambi adibiti ad abitazione costituito a piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, n°3 camere da letto e n° 2 servizi wc, oltre al porticato e n°2 balconi. Al piano seminterrato è costituito da soggiorno con cucina, servizio wc, camera e cantina, avente altezza di circa 2,10 ml.

Al fabbricato si accede da via Frasseto, snc attraverso strada interpoderale di vicinato realizzata su parte della particella 662 sulla quale grava servitù coattiva di passaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Accesso al fabbricato

Il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al custode dell'immobile comm. Paolo Ciferri previo avviso alle parti, (a mezzo raccomandata A.R. effettuata dal sottoscritto, fissavano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/04/2019 alle ore 15:00, in Cassino via Frasseto, snc, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 11/04/2019 è convenuto oltre al sottoscritto, il custode dell'immobile (Dott. Paolo Ciferri), il collaboratore del C.T.U. geom Egidio Teoli e l'esecutato il Sig. Massimo Cardillo che ha permesso l'accesso al fabbricato. Il C.T.U. in presenza del custode, comm. Paolo Ciferri e del sig. Massimo Cardillo ha proceduto ad ispezionare l'immobile per effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di

esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto e redigeva verbale di sopralluogo (allegato n°1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Cassino (FR) - via Frasseto, snc, piano T-S1, riportato in catasto fabbricati del comune di Cassino al fg. 14 part. 582, categoria A/2 classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie lorda 278 mq, rendita € 445,44.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- C*****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

In data 21/01/2020 l'ufficio dello stato civile del comune di Cassino rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. *****, nato a ***** (FR) in data ***** ha *****

Annotazioni:

nessuna, pertanto i coniugi sono in comunione legabe dei beni.

CONFINI

Il fabbricato con corte esclusiva, confina con la particella n°622 di proprietà Azzoli Roberto, con la particella n°581 di proprietà Torrice Gino e Vacca Maria, con srtadina di accesso che collega il fabbricato con via Frasseto, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito adibito ad abitazione piano terra	129,20 mq	156,30 mq	1,00	156,30 mq	2,70 m	T
Balcone (abusivi)	10,15 mq	10,15 mq	0,00	0,00 mq		T
Portico	24,00 mq	24,00 mq	0,35	8,40 mq	2,70 m	T
Giardino, corte esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino, corte esclusiva	795,00 mq	795,00 mq	0,02	15,90 mq	0,00 m	T
Rimessa trasformata in abitazione piano interrato parte assentita a deposito	44,00 mq	57,50 mq	0,40	23,00 mq	2,17 m	S1
Cantina camera da letto piano interrato da tumulare	59,00 mq	75,70 mq	0,00	00,00 mq	2,17 m	S1
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato costituito da un piano interrato ed un piano terra è così suddiviso:

a piano terra (avente altezza utile interna di 2,70 ml)

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 37,00 mq;
- n°3 camere da letto avente superficie netta di circa (20,35+19,80+15,65)=55,80 mq;
- n°2 servizi (bagni) avente superfici netta totale di (7,20+4,90)= 12,10 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di circa 5,10 mq
- n°1 portico avente sup. di 24,00 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 19,20 mq
- n°2 balconi aventi superficie totale di circa (4,50+5,65)mq=10,15 mq
- n°1 corte esclusiva di circa (1000,00-180,00)mq=820,00mq con recinzione perimetrale.

a piano interrato (avente altezza utile interna di 2,17 ml):

- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 18,40 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 20,65 mq;
- n°1 servizio wc avente superficie netta di circa 4,85 mq;
- n°1 camera da letto avente superficie netta di circa 24,00 mq;
- n°1 cantina avente superficie netta di circa 34,65 mq;

N.B. Entrambi i piani presentano la trasformazione da uso agricolo ad abitazione e superfici realizzate oltre quanto autorizzato della dimensione di circa 14,20 mq a piano terra e di circa 75,70 mq al piano interrato, oltre ai balcony di circa 10,20 mq.

N.B. Sulla corte perimetrale esterna al fabbricato è presente un manufatto con struttura in acciaio e parte chiusa con pannelli isopan, avente superficie di circa 13,50 mq ed altezza di 2,10 m, adibito a legnaia-deposito, privo di titolo abilitativo, realizzata a confine con terzi pertanto è da demolire.

Si precisa inoltre che l'accesso alla corte perimetrale avviene tramite strada interpoderale (identificata da parte della part. 662 su cui grava servitù coattiva di passaggio) da via Frasseto, snc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 15/03/1990	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 82 77 Reddito dominicale € 40,61 Reddito agrario € 14,96
Dal 15/03/1990 al 17/09/1996	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 3 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 82 77
Dal 15/03/1990 al 04/10/1996	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 578 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 67 Reddito dominicale € 15,09 Reddito agrario € 5,62
Dal 04/10/1996 al 15/12/1997	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 578 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 67 Reddito dominicale € 15,09 Reddito agrario € 5,56
Dal 15/12/1997 al 14/07/1998	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 582 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 1,81
Dal 14/07/1998 al 28/04/2004	*****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 582 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 1,81
Dal 28/04/2004 al 21/01/2020	C*****ato a Cassino il 2***** , c.F.:***** , Proprieta` per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 582 Categoria EU Superficie catastale 1000 mq
Dal 03/06/2004 al 21/01/2020	Ca***** Cassino il 2***** C.F.:***** , Proprieta` per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 582, Zc. 3 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7,5

		Superficie catastale 278 mq Rendita € 445,44 Piano T-S1
--	--	---

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	582		3	A2	9	7,5	237 mq	445,44 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del fabbricato con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6) si riscontrano difformità consistenti nella trasformazione del piano interrato da uso agricolo ad uso abitazione (vedasi planimetria 6.1) e la presenza di un manufatto di circa 13,00 mq realizzato con struttura in ferro sulla corte esterna non presente in planimetria (considerato che è privo di fondamenta ed ha altezza di circa 2,00 m non è stato riportato in planimetria catastale presentando variazione catastale).

Per le difformità riscontrate nel piano interrato non è stata presentata variazione catastale in quanto la trasformazione avvenuta da uso non residenziale (agricolo) ad uso residenziale (civile abitazione non possiede i requisiti per la trasformazione consistente principalmente per mancanza di altezza del piano (h=2,17 contro h=2,70 previste da piano regolatore).

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Cassino è risultato che il fabbricato pignorato costituito da piano interrato e piano terra è stato autorizzato come deposito/rimessa agricola con rilascio di licenza edilizia n°2116 del 02/07/1998 (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti). Effettuando una sovrapposizione tra lo stato di fatto e quanto autorizzato è emerso (oltre alla trasformazione dello stesso da uso non residenziale ad uso residenziale (civile abitazione)) che:

- per il piano terra è stata realizzata una superficie di circa 14,20 mq oltre quanto assentito;
- per il piano interrato è stata realizzata una superficie di circa 75,70 mq oltre quanto assentito;
- Che sono stati realizzati balcony per una superficie di circa 10,20 mq non assentiti.

Il cambio di destinazione d'uso del piano interrato non può essere condonato in quanto presenta altezza inferiore ai 2,50 m oltre alla mancanza di altri requisiti.

Il cambio di destinazione d'uso del piano terra non può essere condonato con sanatoria in quanto da accesso agli atti non è presente alcuna richiesta presentata dall'esecutato per la sanabilità dello stesso (condono del 2004 legge 326/2003).

Considerato che il locale deposito/magazzino ad uso agricolo (adibito ad abitazione) è stato realizzato intorno al 2000, considerato che nel 2004 l'esecutato non ha presentato richiesta di condono a

sanatoria con la legge 326/2003, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

PRECISAZIONI

Per il fabbricato è stata rilasciata concessione edilizia n°2116 del 02/07/1998 con la quale si autorizzava la realizzazione di due fabbricati, uno ad uso civile abitazione e l'altro ad uso agricolo (come rimessa/deposito derrate), l'immobile pignorato si riferisce al fabbricato agricolo realizzato su due livelli (piano seminterrato e piano terra).

Tale fabbricato da rimessa/deposito agricolo è stato trasformato in civile abitazione sia il piano terra, avente altezza utile 2,70 ml che il piano interrato avente altezza utile di 2,17 ml.

N.B. Il fabbricato presenta **abusi edilizi** consistenti in:

- realizzazione di superfici oltre quanto autorizzato della dimensione di circa 14,20 mq a piano terra e di circa 75,70 mq al piano interrato;
- realizzazione di balconi per una superficie di circa 10,20 mq non assentiti;
- trasformazione di entrambi i piani da uso agricolo ad uso civile abitazione.

N.B. Sulla corte perimetrale esterna al fabbricato è presente un **manufatto** con struttura in acciaio e parte chiusa con pannelli in lamiera, avente superficie di circa 13,50 mq ed altezza di 2,10 m, adibito a legnaia-deposito, privo di titolo abilitativo, **realizzata abusivamente** a confine con terzi pertanto è da demolire.

Sanabilità degli abusi.

Manufatto su corte esclusiva:

- considerato la mancanza delle distanze dai confini ed il mancato titolo abilitativo, non vi sono le condizioni necessarie per la possibilità di una sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 280/2001, pertanto è da demolire.

Cambio di destinazione d'uso del fabbricato:

- La trasformazione del fabbricato da uso agricolo a civile abitazione non può essere sanata in quanto da accesso agli atti non è emersa alcuna richiesta di sanatoria da parte dell'esecutato ai sensi della legge 326/2003.

Considerato che il locale deposito/magazzino ad uso agricolo (adibito ad abitazione) è stato realizzato intorno al 2000, considerato che nel 2004 l'esecutato non ha presentato richiesta di condono a sanatoria con la legge 326/2003, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

Sanabilità dal punto di vista sismico (area Genio Civile).

L'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile ha la possibilità di presentare un progetto a sanatoria in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001,

n°380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n: 47, applicando l'art. 96 del DPR 380/2001.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato costituito da un piano interrato ed un piano fuori terra è stato realizzato negli anni 2000 dall'esecutato, (per il quale è stato rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Cassino titolo abilitativo come fabbricato agricolo), presenta struttura portante in muratura dello spessore di circa 40 cm al piano interrato e 30 cm al piano terra.

Il fabbricato si presenta sia internamente che esternamente rifinito in tutte le sue parti ed in ottimo stato conservativo, vedasi allegato fotografico n°3.

Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in alluminio.

L'immobile viene riscaldato tramite termocamino, con elementi radianti in alluminio.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile pignorato avviene da via Frasseto, snc, attraversando strada interpoderale identificata con parte della particella 662, sulla quale vige il diritto di passaggio (servitù coattiva) a favore del fabbricato pignorato, ed attraversando la corte esclusiva perimetrale al fabbricato, delimitata da recinzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile pignorato (terreno con sovrastante fabbricato identificato al fg. 14 part. 582) grava servitù coattiva n. 26462 gen.le e n. 17587 part. del 11/11/2005, a favore del Demanio dello Stato-Ramo, Bonifica sede Roma, C.F.:80193210582, relativamente al diritto di servitù di acquedotto sul terreno della superficie di 1,00 mq.

Non gravano ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura negli anni 2000 e successivamente rifinita in tutte le sue parti.

Il fabbricato si sviluppa su due piani, piano seminterrato e piano terra, l'accesso avviene attraverso corte esclusiva recintata. L'altezza utile interna è di 2,70 metri al piano terra e di 2,17 ml al piano seminterrato.

I solai sono stati realizzati in laterizio, la copertura è a tetto a padiglione, i tramezzi interni sono in laterizio, il portone d'accesso è in alluminio, gli infissi esteni sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, i rivestimenti dei locali servizi in mattonelle gres porcellanato. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto termico è costituito da termocamino ed elementi radianti in alluminio. La corte intorno al fabbricato identificata sempre con la particella 582, risulta essere delimitata da recinzione e cancello in ferro per passo carrabile (vedasi allegato n°3 -

fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

- al piano terra dall'esecutato con la propria famiglia che lo utilizza come abitazione primaria;
- al piano seminterrato dal figlio dell'esecutato con la propria famiglia che lo utilizza come abitazione primaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1996 al 14/07/1998	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Labate Roberto	04/10/1996	150745	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/07/1998	*****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Fernando Scardamaglia	14/07/1998			65312	17007
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Frosinone	07/08/1998			10527	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Cassino	22/07/1998			977	1/v

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/06/2007
Reg. gen. 18534 - Reg. part. 5455
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Credito fondiario e industriale
Contro Cardillo Massimo
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Iadecola Giacinto
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 67853
N° raccolta: 18732

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile** Trascritto
a Frosinone il 13/12/2018 Reg. gen.
20235 - Reg. part. 15494 Quota: 1/1
A favore di RESLOC IT S.R.L.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Cassino è emerso che il fabbricato pignorato, costituito da piano terra e piano seminterrato, ha come titolo abilitativo concessione edilizia n°2116 del 02/07/1996 come fabbricato agricolo (deposito/rimessa) a servizio di un fabbricato per civile abitazione.

N.B. Con la stessa concessione edilizia sono stati autorizzati due corpi di fabbrica uno come civile abitazione e l'altro solo come deposito/rimesse ad uso agricolo, quest'ultimo oggetto di pignoramento (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

Il fabbricato ricade in zona agricola "E" del PRG vigente del comune di Cassino, in riferimento al PTPR l'immobile ricade in zona paesaggio agrario di valore e paesaggio naturale tav.A mentre per la tav. B sono presenti delle aree boscate ma che in realtà in loco non sono presenti, pertanto il vincolo boschivo non esiste (vedasi allegato n°9 - stralcio del PRG e stralcio del PTPR tav. A e B).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Cassino è emerso che il fabbricato pignorato, costituito da piano terra e piano seminterrato, ha come titolo abilitativo concessione edilizia n°2116 del 02/07/1996 come fabbricato agricolo (deposito/rimessa) a servizio di un fabbricato per civile abitazione.

N.B. Con la stessa concessione edilizia sono stati autorizzati due corpi di fabbrica uno come civile abitazione e l'altro (annesso agricolo) solo come depositi/rimesse ad uso agricolo, quest'ultimo oggetto di pignoramento (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti).

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Cassino (FR) è emerso che per il fabbricato non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità o agibilità, in quanto privo di certificazioni, di comunicazione inizio lavori presso l'ufficio urbanistica e presso l'ente Regione Lazio (ex Genio Civile), di relazione di fine strutture e relativo collaudo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Premesso che:

- L'immobile è stato autorizzato come annesso agricolo al fabbricato avente concessione edilizia n°2116 del 1998, pertanto non poteva essere lottizzato separatamente;
- Che il comune non è intervenuto bloccando il frazionamento dei due fabbricati (pertanto sembrerebbe favorire la lottizzazione abusiva);
- Che il notaio Iadecola Giacinto non doveva effettuare il rogito di compravendita del terreno con progetto di annesso agricolo;
- Che l'esecutato ha realizzato degli abusi edilizi consistenti in ampliamenti e cambio di destinazione d'uso;
- Che il perito della banca era tenuto a valutare la documentazione urbanistica prima del consenso al rilascio del credito;

si vanno a valutare gli abusi riscontrati sull'immobile.

Abusi riscontrati.**Il fabbricato presenta abusi edilizi consistenti in:**

- realizzazione di superfici oltre quanto autorizzato della dimensione di circa 14,20 mq a piano terra e di circa 75,70 mq al piano interrato;
- realizzazione dei balconi per una superficie di circa 10,20 mq.
- trasformazione di entrambi i piani da uso agricolo ad uso civile abitazione.

- sulla corte perimetrale esterna al fabbricato è presente un manufatto con struttura in acciaio e parte chiusa con pannelli in lamiera, avente superficie di circa 13,50 mq ed altezza di 2,10 m, adibito a legnaia-deposito, privo di titolo abilitativo, realizzata abusivamente a confine con terzi.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI.**Manufatto su corte esclusiva:**

- considerato la mancanza delle distanze dai confini ed il mancato titolo abilitativo, non vi sono le condizioni necessarie per la possibilità di una sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 280/2001, pertanto è da demolire.

Cambio di destinazione d'uso del fabbricato:

- La trasformazione del fabbricato da uso agricolo a civile abitazione non può essere sanato in quanto da accesso agli atti non è emersa alcuna richiesta di sanatoria da parte dell'esecutato ai sensi della legge 326/2003 (condono del 2004).

Considerato che il locale deposito/magazzino ad uso agricolo (adibito ad abitazione) è stato realizzato intorno al 2000, considerato che nel 2004 l'esecutato non ha presentato richiesta di condono a sanatoria con la legge 326/2003, l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile non può presentare richiesta di concessione a sanatoria ai sensi della legge 326/2003, in quanto a tale data (nel 2003) non esistevano già le ragioni del credito (iscrizione ipotecaria a garanzia di credito), pertanto non possono essere riaperti i termini per la presentazione della sanatoria.

Pertanto dovranno essere effettuate le operazioni di ripristino dello stato dei luoghi consistenti nell'eliminazione delle tramezzature interne ove difformi al locale assentito come rimessa agricola, nella trasformazione delle porte finestre a finestre in prossimità dei balconi (piano terra), nella chiusura delle finestre al locale assentito al piano interrato in quanto non previste da progetto.

Sanabilità urbanistica della struttura per opere realizzate oltre l'assentito**Abuso piano primo di circa 14,20 mq**

Considerato che al piano terra sono stati realizzati circa 14,20 mq di superficie oltre l'assentito adibiti ad abitazione, per un volume di circa 42,60 mc, che per il ripristino dello stato dei luoghi dovrebbe essere indietreggiato il muro portante di circa 1,20 m ma considerato che la struttura è stata realizzata in muratura, tale operazione non può essere realizzata senza arrecare danni al fabbricato, pertanto si dovrà provvedere, dopo aver acquisito il parere del genio civile che tale operazione di spostamento della muratura portante non può avvenire senza arrecare danni al fabbricato, pertanto si dovrà procedere alla sanabilità dal punto di vista urbanistico ed il comune sarà obbligato ad accettare la richiesta di sanabilità della parte eccedente ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/2001, facendo versare una sanzione pari ad doppio del valore venale dell'opera realizzata.

In riferimento ai balconi aventi superficie totale di circa 10,20 mq, realizzati abusivamente, devono essere demoliti in quanto non sanabili (oppure coperti con tegole ad una pendenza in modo tale da renderli inutilizzabili).

Abuso piano interrato di circa 75,70 mq

Considerato che nel piano interrato è stato realizzato un incremento di superficie di circa 75,70 mq oltre ai 57,70 mq assentiti come rimessa, per un volume di circa 75,70mq x2,17m = 164,30 mc, considerato che per ripristinare lo stato dei luoghi non può essere applicata la demolizione della porzione del piano interrato in quanto vi è il piano sovrastante, verrà considerata un'operazione di

“tombatura” consistente nella chiusura totale con muratura della porzione dei locali realizzati in modo abusiva tali da renderli inaccessibili e di conseguenza non idonei a determinare incremento di volumetria e superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto inutilizzabili (TAR Lazio Roma, Sez. II, 30.03.2020 n. 3722).

Sanabilità dal punto di vista sismico (area Genio Civile).

L’acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell’immobile ha la possibilità di presentare un progetto a sanatoria in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n: 47, **applicando l’art. 96 del DPR 380/2001.**

Costi ed oneri per l’eliminazione degli abusi dal punto di vista urbanistico

Piano interrato

- Stima costi opera di tumulazione della porzione di fabbricato realizzato abusivamente (attuale cantina e camera da letto (tumulazione delle due porte e della finestra della camera da letto, € 150/mq x 6mq = -----€ 900,00
- Stima costi chiusura n° 4 finestre alla porzione assentita -----€ 1.000,00
- Stima costi eliminazione tramezzature interne e servizio wc, comprensivo di oneri di smaltimento, e trasporto a discarica.....€ 2.000,00

Piano terra

- Stima costi per presentazione sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 per i 14,20 mq di superficie realizzati oltre l’assentito € 750,00/mq x 2 x 14,20 mq= -----€ 21.300,00
- Stima forfettaria ripristino stato dei luoghi piano terra opere interne e due finestre da portafinestra a finestra, compreso oneri di smaltimento e trasporto a discarica dei materiali di risulta -----€ 6.000,00
- Stima demolizione balconi, taglio, trasporto a discarica e smaltimento----- € 2.000,00
- Stima costi oneri CILA a sanatoria al comune per opere di ripristino.....€ 1.200,00
- Stima costi spese tecniche pratiche urbanistiche€ 2.500,00
- stima costi rimozione tettoia/manufatto su corte esclusiva (comprensivo di trasporto e smaltimento a discarica -----€ 1.500,00
- stima costi spese per certificazione impianti-----€ 2.000,00
- TOTALE SPESE ----- € 40.400,00**

Costi ed oneri per l’eliminazione degli abusi dal punto di vista sismico

Per la richiesta della concessione a sanatoria del fabbricato (considerando che è privo di comunicazione inizio lavori, relazione di fine strutture e collaudo dell’opera, si ritiene necessario la verifica sismica dello stesso sostenendo spese inerente a carotaggi e prove sui materiali ed eventuale adeguamento sismico qualora la struttura risultasse non verificata, pertanto è possibile quantificare gli oneri necessari

- stima costo spese tecniche pratica genio civile ----- € 2.500,00
- stima costi carotaggi, prove di compressione, ecc = ----- € 3.000,00
- stima costi adeguamento sismico del fabbricato, comprensivo di oneri al Genio civile € 10.000,00
- TOTALE SPESE ----- € 15.500,00**

Si stima un costo totale comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della richiesta di concessione a sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi e per le spese di rimozione del manufatto, ecc (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato agricolo, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 64.000,00 (Euro

sessantaquattromila/00).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato ricade in zona "E" agricola del PRG vigente del comune di Cassino (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravante sull'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Cassino (FR) - via Frasseto, snc, piano T-S1
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da fabbricato agricolo realizzato su due livelli, attualmente adibito a civile abitazione ma autorizzato urbanisticamente come rimessa/deposito agricolo. Identificato al n.c.e.u. al fg. 14 part. 582 con categoria A/2 (di tipo civile) di circa 237 mq lordi escluso aree scoperte. L'immobile si presenta come fabbricato indipendente con corte esclusiva di circa 1000 mq compresa l'area di sedime. Il fabbricato è situato a circa 4,5 km dal centro di Cassino ed a circa 2,5 km dal centro di Sant'Elia Fiumerapido. Posizionato a circa 1,5 km dalla superstrada Sora-Formia.

Il fabbricato è costituito da due piani, piano terra e piano seminterrato entrambi adibiti ad abitazione costituito a piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, n°3 camere da letto e n° 2 servizi wc, oltre al porticato e n°2 balconi. Al piano seminterrato è costituito da soggiorno con cucina, servizio wc, camera e cantina, avente altezza di circa 2,10 ml. Al fabbricato si accede da via Frasseto, snc attraverso strada secondaria di vicinato realizzata sulla particella 662 fg. 14 sulla quale grava servitù coattiva di passaggio.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai propri familiari;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica (situato in zona agricola ed autorizzato come fabbricato agricolo, deposito/rimessa).
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali e non similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet

maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per immobile fabbricato ad uso residenziale in zona "E" agricola del PRG del comune di Cassino, considerato che si presenta rifinita in tutte le sue parti, realizzata negli anni 2000, pavimentato in gres porcellanato, come uso civile abitazione, da un min. di €/mq. 800,00 ad un max. di €/mq.2.000,00;

- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2019), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Cassino, per immobili residenziali in stato conservativo ottimo, da un min. di €/mq. 1.200,00 ad un max. di €/mq. 1.500,00;

- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1.000,00**, (per l'immobile fabbricato agricolo trasformato in civile abitazione senza titolo abilitativo) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (abitazione di recente costruzione, della posizione (in zona agricola "E" del PRG del comune di Cassino), in stato conservativo ottimo, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Cassino (FR) - via Frassetto, snc, piano T-S1	206,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 206.100,00	100,00%	€ 206.100,00
				Valore di stima:	€ 206.100,00

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 206,10

Mq. 206,10 x € 1.000,00/mq. x 100% = ----- € 206.100,00

Detrazione per spese ed onorari = ----- € **- 64.000,00**

TOTALE -----€ 142.100,00

Il probabile valore di mercato dell'immobile è pertanto pari ad € 142.100,00 arrotondabile ad € 142.000,00 (centoquarantaduemila/00) pari alla quota del 100% della piena propria pignorata. □

N.B. Il probabile valore di mercato a mq è stato ridotto (da € 1.500,00 ad € 1.000,00) in quanto anche se trattasi di fabbricato di civile abitazione in stato conservativo ottimo, risulta autorizzato (urbanisticamente) come fabbricato agricolo (rimessa/deposito).

Premesso che:

- L'immobile è stato autorizzato come annesso agricolo al fabbricato avente concessione edilizia n°2116 del 1998, pertanto non poteva essere lottizzato separatamente;
- Che il comune non è intervenuto bloccando il frazionamento dei due fabbricati (pertanto sembrerebbe favorire la lottizzazione abusiva);
- Che il notaio Iadecola Giacinto non doveva effettuare il rogito di compravendita del terreno con progetto di annesso agricolo;
- Che l'esecutato ha realizzato degli abusi edilizi consistenti in ampliamenti e cambio di destinazione d'uso;
- Che il perito della banca era tenuto a valutare la documentazione urbanistica prima del consenso al rilascio del credito;

Si rimette al G.E. la decisione della vendita del bene pignorato così come stimato dal sottoscritto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pico, li 11/09/2021

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Visure, estratto di mappa, planimetria
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Ispezione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Accesso agli atti, documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Cassino (FR) - via Frasseto, snc, piano T-S1
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da fabbricato agricolo realizzato su due livelli, attualmente adibito a civile abitazione ma autorizzato urbanisticamente come rimessa/deposito agricolo.

Identificato al n.c.e.u. al fg. 14 part. 582 con categoria A/2 (di tipo civile) di circa 237 mq lordi. L'immobile si presenta come fabbricato indipendente con corte esclusiva di circa 1000 mq compresa l'area di sedime. Il fabbricato è situato a circa 4,5 km dal centro di Cassino ed a circa 2,5 km dal centro di Sant'Elia Fiumerapido. Posizionato a circa 1,5 km dalla superstrada Sora-Formia. Il fabbricato è costituito da due piani, piano terra e piano seminterrato entrambi adibiti ad abitazione costituito a piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, n°3 camere da letto e n° 2 servizi wc, oltre al porticato e n°2 balconi.

Al piano seminterrato è costituito da soggiorno con cucina, servizio wc, camera e cantina, avente altezza di circa 2,10 ml. Al fabbricato si accede da via Frasseto, snc attraverso strada secondaria di vicinato realizzata sulla particella 662 fg. 14 sulla quale grava servitù coattiva di passaggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 578, Zc. 3, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Cassino è emerso che il fabbricato pignorato, costituito da piano terra e piano seminterrato, ha come titolo abilitativo concessione edilizia n°2116 del 02/07/1996 come fabbricato agricolo (deposito/rimessa) a servizio di un fabbricato per civile abitazione.

N.B. Con la stessa concessione edilizia sono stati autorizzati due corpi di fabbrica uno come civile abitazione e l'altro solo come depositi/rimesse ad uso agricolo, quest'ultimo oggetto di pignoramento (vedasi allegato n°8 - accesso agli atti). Il fabbricato ricade in zona agricola "E" del PRG vigente del comune di Cassino, in riferimento al PTPR l'immobile ricade in zona paesaggio agrario di valore e paesaggio naturale tav. A mentre per la tav. B sono presenti delle aree boscate ma che in realtà in loco non sono presenti, pertanto il vincolo boschivo non esiste (vedasi allegato n°9 - stralcio del PRG e stralcio del PTPR tav. A e B).

Abusi riscontrati

- realizzazione di superfici oltre quanto autorizzato della dimensione di circa 14,20 mq a piano terra e di circa 75,70 mq al piano interrato;
- realizzazione dei balconi per una superficie di circa 10,20 mq.
- trasformazione di entrambi i piani da uso agricolo ad uso civile abitazione;
- realizzazione di manufatto tettoia su corte esclusiva

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Cassino (FR) - via Frasseto, snc, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 582, Zc. 3, Categoria A2, classe 9, consistenza 7,5 vani	Superficie	206,10 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato costituito da un piano interrato ed un piano fuori terra e stato realizzato nel 2000 dall'esecutato, (per il quale è stato rilasciato dall'ufficio urbanistica del comune di Cassino titolo abilitativo come fabbricato agricolo), presenta struttura portante in muratura dello spessore di circa 40 cm al piano interrato e 30 cm al piano terra. Il fabbricato si presenta sia internamente che esternamente rifinito in tutte le sue parti ed in ottimo stato conservativo, vedasi allegato fotografico n°3. Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Internamente l'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre sono in alluminio con doppio vetro non a taglio termico, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in alluminio. L'immobile viene riscaldato tramite termocamino, con elementi radianti in alluminio.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da fabbricato agricolo realizzato su due livelli, attualmente adibito a civile abitazione ma autorizzato urbanisticamente come rimessa/deposito agricolo. Identificato al n.c.e.u. al fg. 14 part. 582 con categoria A/2(di tipo civile) di circa 237 mq lordi escluso aree scoperte. L'immobile si presenta come fabbricato indipendente con corte esclusiva di circa 1000 mq compresa l'area di sedime. Il fabbricato è situato a circa 4,5 km dal centro di Cassino ed a circa 2,5 km dal centro di Sant'Elia Fiumerapido. Posizionato a circa 1,5 km dalla superstrada Sora-Formia. Il fabbricato è costituito da due piani, piano terra e piano seminterrato entrambi adibiti ad abitazione costituito a piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, n°3 camere da letto e n° 2 servizi wc, oltre al porticato e n°2 balconi. Al piano seminterrato è costituito da soggiorno con cucina, servizio wc, camera e cantina, avente altezza di circa 2,10 ml. Al fabbricato si accede da via Frasseto, snc attraverso strada secondaria di vicinato realizzata sulla particella 662 fg. 14 sulla quale grava servitù coattiva di passaggio.</p> <p>Sull'immobile sono stati riscontrati abusi edilizi consistenti in ampliamento del piano interrato per circa 75,70 mq, ampliamento di circa 14,20 mq al piano terra, realizzazione di balconi per circa 10,20 mq, realizzazione di tettoia su corte esclusiva.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 19/06/2007
Reg. gen. 18534 - Reg. part. 5455
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Credito fondiario e industriale

Capitale: € 110.000,00
Rogante: Iadecola Giacinto
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 67853
N° raccolta: 18732

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile** Trascritto
a Frosinone il 13/12/2018 Reg. gen.
20235 - Reg. part. 15494 Quota: 1/1
A favore di RESLOC IT S.R.L.
