Studio Ing. Donato MARSELLA – Via Casilina n°56, 03030 Colfelice (FR)
PEC: donato.marsella@ingpec.eu – Email: donato.marsella@virgilio.it - Tel: 342 5079154

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.ssa Giuditta DI CRISTINZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa R.G. n. 4501/2015

(Udienza 21/05/2026)

Promossa da:

Contro:

–

–

–

IL C.T.U.

Dott. Ing. Donato MARSELLA
Via Casilina, 56 - 03030 Colfelice (FR)
PEC: donato.marsella@ingpec.eu
Email: donato.marsella@virgilio.it
Tel.: 342 5079154

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

SOMMARIO

1) PREMESSA **pg. 3**

2) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA **pg. 5**

3) STATO ATTUALE DEI LUOGHI

- Stato dei luoghi, rilievo fotografico **pg. 10**

4) RISPOSTE AI QUESITI

- QUESITO 1: *Esame degli atti* **pg. 70**
- QUESITO 2: *Valutazione intero cespite ereditario* **pg. 70**
- QUESITO 3: *Progetto divisionale* **pg. 89**
- QUESITO 4: *Occupazione dei beni e calcolo frutti* **pg. 91**
- QUESITO 5: *Verifica legittimità e regolarità urbanistica* **pg. 96**
- QUESITO 6: *Sanabilità illegittimità e relativi costi* **pg. 99**
- QUESITO 7: *Tentativo di conciliazione* **pg.104**

5) CONCLUSIONI **pg.105**

6) ELENCO ALLEGATI **pg.105**

7) ALLEGATI A ÷ I **pg.115**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

TRIBUNALE DI CASSINO

Causa R.G. n. 4501/2015

Dott.ssa Giuditta DI CRISTINZI

Promossa da:

- OMISSIS - (Avv. - OMISSIS -)

Contro:

- - OMISSIS - (Avv. - OMISSIS -)
- - OMISSIS - e - OMISSIS - (Avv. - OMISSIS -)
- - OMISSIS - (contumace)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Giuditta DI CRISTINZI

1) PREMESSA

Con Provvedimento del 15/09/2025, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto Dott. Ing. Donato Marsella, con studio in Colfelice alla via Casilina n. 56, tel. 342/5079154, PEC donato.marsella@ingpec.eu, e-mail donato.marsella@virgilio.it, iscritto dal 23/09/2002 all'Albo dei CTU di codesto Tribunale e dal 24/02/1987 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone (n. 621, sez. A specialisti), Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe e nella successiva Udienza del 27/10/2025 mi ha formulato i seguenti quesiti:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

1) ***"Letti gli atti introduttivi, lette le memorie istruttorie e i verbali di causa contenenti le verbalizzazioni relative alle prove testimoniali, letta la sentenza n. 1454/2024,***
2) ***valuti il CTU il valore dell'intero cespite ereditario di - OMISSIS - e consorte - OMISSIS -;***
3) ***dica se appare comodamente divisibile; in tal caso approntì un progetto divisionale in quattro quote di pari valore indicando anche come effettuare eventuale frazionamento;***
4) ***valuti se vi siano occupazioni di una parte dei beni da parte di altri condividendi e ne calcoli gli eventuali frutti;***
5) ***consideri e verifichi se il fabbricato di via Terenzio è urbanisticamente e dal punto di vista edilizio legittimo e regolare;***
6) ***nel caso in cui vi siano illegittimità o dovessero sussistere irregolarità, chiede al CTU di riferire se esse sono sanabili e i relativi costi da sostenere per eventuale sanatoria;***
7) ***tenti in ogni caso la conciliazione."***

Ha stabilito in 90 giorni, decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali, il termine per la trasmissione della relazione alle parti, in successivi 30 giorni il termine per la trasmissione al CTU delle proprie relative osservazioni e implicito pari termine di ulteriori 30 giorni entro il quale il CTU deve depositare la relazione, unitamente alle osservazioni delle parti e a una sintetica valutazione delle stesse.

PROROGA DEI TERMINI

Avendo rilevato, una serie di problematiche relativamente sia alla conformità catastale che relativamente alla legittimità e regolarità edilizia del fabbricato, parte principale del cespite ereditario de quo, per necessari ulteriori accertamenti e riscontri ancora in corso presso l'Ufficio Tecnico comunale e i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, in data 04/02/2026, considerata la vicina scadenza del termine stabilito per la trasmissione della relazione alle parti, ho depositato relativa circostanziata istanza di proroga alla S.V.I. **(*cfr.* all. H1)**, che ha accolto con Provvedimento del 07/02/2026 **(*cfr.* all. H2)**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In sede di udienza del 27/10/2025 ho effettuato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico con i relativi quesiti.

SOPRALLUOGO N° 1

Il giorno dodici del mese di novembre dell'anno duemilaventicinque (12/11/2025), alle ore 10:00, come stabilito in sede di conferimento incarico nella citata udienza del 27/10/2025, mi sono recato sui luoghi di causa, in Settefrati alla Via Terenzio n. 11, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sono risultati presenti sul posto:

- per parte attrice: il suo difensore, Avv. - OMISSIS - e il relativo CTP, Geom. Michele Arcangelo SUMMA;
- per il convenuto - OMISSIS -: è presente di persona, con il suo relativo CTP Ing. Vittorio MILANI;
- per le convenute - OMISSIS - e - OMISSIS -: sono entrambe presenti di persona con il relativo CTP Ing. Vittorio MILANI;
- nessuno è risultato presente per la convenuta Sig.ra - OMISSIS - (contumace); tutti i presenti sono stati identificati previa esibizione di relativo documento di riconoscimento.

Dopo aver dato lettura dei quesiti ricevuti, con i presenti ho dato corso all'esame degli atti e documenti di causa.

Tale disamina è iniziata da:

- Atto di Citazione per lo Scioglimento di comunione, della Sig.ra - OMISSIS -;
- Comparsa di costituzione e risposta, con domanda riconvenzionale, per la convenuta Sig.ra - OMISSIS -;
- Comparsa di costituzione e risposta, con domande riconvenzionali, per le convenute Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS - + Sig.ra - OMISSIS -;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- Domanda di mediazione del 03/11/2016, della Sig.ra - OMISSIS - e chiusura del procedimento del 27/02/2017, con esito negativo;
- Memorie delle parti 1°, 2° e 3° termine;
- Verbali di causa, principalmente quelli contenenti le verbalizzazioni relative alle prove testimoniali, quali quelli del 05/02/2019, 29/11/2019, 24/03/2023, 29/06/2023, 19/10/2023 e 29/04/2024;
- Ricorso per la Riassunzione del Processo, depositato il 29/06/2021 (interrotto il 13/04/2021 a seguito del decesso del 06/03/2020 della Sig.ra - OMISSIS -), nei confronti dell'erede Sig. - OMISSIS -;
- Comparsa di costituzione e risposta, con domanda riconvenzionale, per il convenuto Sig. - OMISSIS -;
- Ricorso per la Riassunzione del Processo, depositato il 21/06/2022 (interrotto il 17/05/2022 a seguito dell'intervenuto decesso della Sig.ra - OMISSIS -), nei confronti delle eredi Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS -, già costituite in proprio;
- Comparsa di costituzione e risposta in riassunzione, per le Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS -, già costituite in proprio, anche quali eredi della Sig.ra - OMISSIS -;
- Comparsa conclusionale per le convenute Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS -, depositata il 07/10/2024;
- Comparsa conclusionale per l'attrice Sig.ra - OMISSIS -, depositata il 09/10/2024;
- Comparsa conclusionale per il convenuto Sig. - OMISSIS -, depositata il 10/10/2024;
- Memoria di replica per il convenuto Sig. - OMISSIS -, depositata il 30/10/2024;
- Memoria di replica per l'attrice Sig.ra - OMISSIS -, depositata il 31/10/2024;
- Sentenza non definitiva n. 1454/2024, pubblicata il 03/12/2024.

Terminata tale disamina degli atti e documenti di causa, nel corso dei quali ho richiesto alle parti i necessari chiarimenti, ho proceduto a verificare la volontà delle parti per una possibile conciliazione.

Al riguardo l'Avv. - OMISSIS - "*si riporta alla proposta conciliativa già rappresentata in atti.*"

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

I convenuti presenti, Sig. - OMISSIS -, le Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS - "*si dichiarano al momento contrari alla conciliazione*."

Quindi, sempre in contraddittorio con i presenti, ho effettuato una preliminare ricognizione generale dei luoghi effettuando un primo rilievo fotografico.

Ho dato atto che:

- il piano terra è condotto dalla Sig.ra - OMISSIS -, ivi domiciliata, avendo residenza anagrafica in - OMISSIS - - OMISSIS -, unitamente alle sue due figlie, Sig.ne - OMISSIS - , anche ivi residente, e - OMISSIS -, altrove residente, come da dichiarazione oggi raccolta dalla Sig.ra - OMISSIS - (stessa situazione anche per il primo piano);
- il piano secondo, con relativa terrazza di copertura, è nella disponibilità del Sig. - OMISSIS -.

Alle ore 14:20 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, e riservandomi di comunicare la data di prosecuzione delle stesse, anche ai fini conciliativi, con i presenti ho sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il relativo verbale **(*cfr.* all. A1)**.

SOPRALLUOGO N° 2

Il giorno diciotto del mese di dicembre dell'anno duemilaventicinque (18/12/2025), alle ore 10:00, come da avvisi di convocazione del 09 e 11/12/2025, inviati ai difensori e CTP delle parti costituite a mezzo PEC e alla parte contumace a mezzo raccomandate1 A/R, mi sono recato sui luoghi di causa, in Settefrati alla Via Terenzio n. 11, per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Sono risultati presenti sul posto:

- per parte attrice: il suo CTP, Geom. Michele Arcangelo SUMMA;
- per il convenuto - OMISSIS -: è presente di persona, con il suo difensore Avv. - OMISSIS - e il relativo CTP Ing. Vittorio MILANI;
- per le convenute - OMISSIS - e - OMISSIS -: sono entrambe presenti di persona con il loro CTP Ing. Vittorio MILANI;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- nessuno è risultato presente per la convenuta Sig.ra - OMISSIS - (contumace).

Preliminarmente ho proceduto a verificare nuovamente la volontà delle parti per una possibile conciliazione, dando atto che nuovamente non ha avuto esito positivo.

Dopo aver dato nuovamente lettura dei quesiti ricevuti, prima di proseguire le verifiche del fabbricato in Via Terenzio, con i presenti, a meno delle convenute Lucia e - OMISSIS -, rimaste ad attenderci presso il fabbricato in Via Terenzio, ci siamo momentaneamente recati presso il terreno di cui alla particella n. 517 (anch'esso foglio 17 del Comune di Settefrati) per le relative verifiche.

Alle ore 10:50 l'Avv. Montanelli ha lascia i luoghi di causa.

Alle ore 11:25, durante le verifiche del terreno di cui alla P.lla 517, ha lascia i luoghi anche il Geom. Michele Arcangelo SUMMA per motivi di studio.

Alle ore 11:35 sono riprese le operazioni di sopralluogo sull'immobile in Via Terenzio, nuovamente con la presenza anche delle Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS -.

Insieme ai presenti ho continuato le operazioni con i rilievi e misurazioni di tutto il fabbricato, effettuando anche ulteriori rilievi fotografici (rilievi metrici, con appunti riportati sulle tavole di progetto per gli interventi di riattazione e adeguamento post danneggiamenti del terremoto del maggio 1984).

Alle ore 14:05 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, e riservandomi di valutare in separata sede la sufficienza degli elementi raccolti e di convocare un ulteriore incontro ai fini conciliativi su richiesta delle parti, con i presenti ho sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il relativo verbale **(*cfr.* all. A2)**.

SOPRALLUOGO N° 3

Il giorno diciassette del mese di febbraio dell'anno duemilaventisei (17/02/2026), alle ore 14:30, come da avviso di convocazione inviato in data 09/02/2026 a mezzo PEC, ai difensori e CTP delle parti costituite, e a mezzo raccomandata1 A/R, alla parte contumace, mi sono recato sui luoghi di causa, in Settefrati alla Via Terenzio n. 11, per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Sono risultati presenti sul posto:

- per la parte attrice: il suo CTP, Geom. Michele Arcangelo SUMMA;
- per il convenuto - OMISSIS -: è presente personalmente, con il suo CTP Ing. Vittorio MILANI;
- per le convenute - OMISSIS - e - OMISSIS -: sono entrambe presenti personalmente, con il loro CTP Ing. Vittorio MILANI;
- nessuno è presente per la convenuta Sig.ra - OMISSIS - (contumace) che, come mi informano i nipoti presenti, è deceduta nel maggio del 2025.

Preliminarmente ho proceduto nuovamente a verificare la volontà delle parti per una possibile conciliazione ma, anche per l'assenza dei difensori, anche questo tentativo di conciliazione non ha avuto esito positivo.

Insieme ai presenti ho dato corso alla prosecuzione dei rilievi e misurazioni del fabbricato de quo, effettuando anche ulteriori rilievi fotografici (rilievi metrici, con appunti riportati sulle tavole di progetto per gli interventi di riattazione e adeguamento post danneggiamenti del terremoto del maggio 1984), in particolare modo dei locali cucina e cantina al piano terra e del sovrastante locale tettoia-deposito al livello superiore, che non risultano inclusi nella sagoma del fabbricato presente nella mappa catastale e hanno come area di sedime l'attuale p.lla terreni 652 (catastalmente intestata a terzi) (ex p.lla 176 della mappa urbana), e sulla corte esterna (ex p.lla 681 della mappa urbana).

Le parti hanno mi consegnano l'atto di compravendita del 10/07/1928 n. 3998 di Rep., trascritto il 14/0771928 n. 18069, già in possesso di tutti loro **(*cfr.* all. A4)**.

Alle ore 17:00 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, e riservandomi di valutare in separata sede la sufficienza degli elementi raccolti e di fissare un nuovo incontro ai fini conciliativi su richiesta delle parti, con i presenti ho sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il relativo verbale **(*cfr.* all. A3)**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

3) STATO ATTUALE DEI LUOGHI

L'Atto di Citazione per lo Scioglimento di comunione (come anche i successivi ricorsi per la riassunzione) dell'intero cespite ereditario dei de cuius di - OMISSIS - e della consorte - OMISSIS -, lo considera costituito dai seguenti beni (come da Dichiarazione di Successione in morte di - OMISSIS -, loro erede):

a) Fabbricato urbano (Categ. A/2), censito nel C.F. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 mappale 627 sub.1-176**, sito in via G. Terenzio n. 11 (piano T - 1 – 2);
b) Terreno-uliveto, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 517**;
c) Porzione rurale di fabbricato promiscuo, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 627 sub.2**.

In realtà l'intero cespite ereditario dei de cuius di - OMISSIS - e della consorte - OMISSIS - è costituito **solamente dai beni di cui alla lettera a) e b)**, in quanto la porzione rurale di fabbricato promiscuo, di cui alla lettera c), censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 627 sub.2**, deriva da un mancato aggiornamento della situazione catastale e in realtà è parte del Fabbricato di cui al mappale 627 sub.1-176, al quale dovrà essere riunito con riallineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni, come è illustrato al riguardo del successivo quesito n° 5 sullo stato legittimo del fabbricato de quo.

A) FABBRICATO URBANO

Foglio n. 17 - Comune di Settefrati (FR)

FABBRICATO: **Mappale n. 627 sub.1 - 176**

- UBICAZIONE: Adiacente al Centro storco del Comune di Settefrati (FR), in Via Terenzio n. 11;
- PIANI: T – 1 – 2;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- NATURA: Fabbricato su tre livelli, realizzato in parziale aderenza con altro edificio a due livelli (mappali 627 sub. 2 e sub. 3, C.F.);
- STATO CONSERVATIVO: Normale;
- DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:
  - Catasto dei Fabbricati: **Foglio 17, p.lla 627 sub. 1–176** (palazzina de qua);

    Intestazione: - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4);
  - Catasto dei Terreni: **Foglio 17, p.lla 627 parte**, di 260 m² di superficie complessiva (area di sedime anche della palazzina adiacente, di cui agli altri subalterni di proprietà di terzi);
  - Catasto dei Terreni: **Foglio 17, p.lla 652**, di 24 m²;

    Intestazione: - OMISSIS - (vecchia intestazione da aggiornare per possesso ultraventennale, attualmente area di sedime della palazzina de qua congiuntamente alla p.lla 627);
- CONSISTENZA UTILE NETTA: **197 m²** (calcolo riportato nel quesito n. 2);
- CONSISTENZA COMMERCIALE: **217 m²** (calcolo riportato nel quesito n. 2);
- CONFINI: corte comune e fabbricato in aderenza (p.lla 627 sub. 2 e sub. 3) a Sud, p.lle 653 e 382 a Est, p.lla 626 a Ovest e p.lla 625 a Nord.

  Tale bene è così censito:

Catasto Terreni - Comune di Settefrati (FR) (*cfr.* all. C2, C3, C5)

N.	Foglio	P.lla	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie catastale	Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	17	**627**			Fabb Promis	260 m²			

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

2	17	**627**	**2**		Porz rur FP	0,00 m²			
3	17	**652**			Seminativo, 1	24 m²		0,06	0,06

Catasto Fabbricati - Comune di Settefrati (FR) (*cfr.* all. C1, C6)

N.	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro
1	17	**176 - 627**	**1**		A/2	1	7 vani		202,45
2	17	**681**			BCNC				

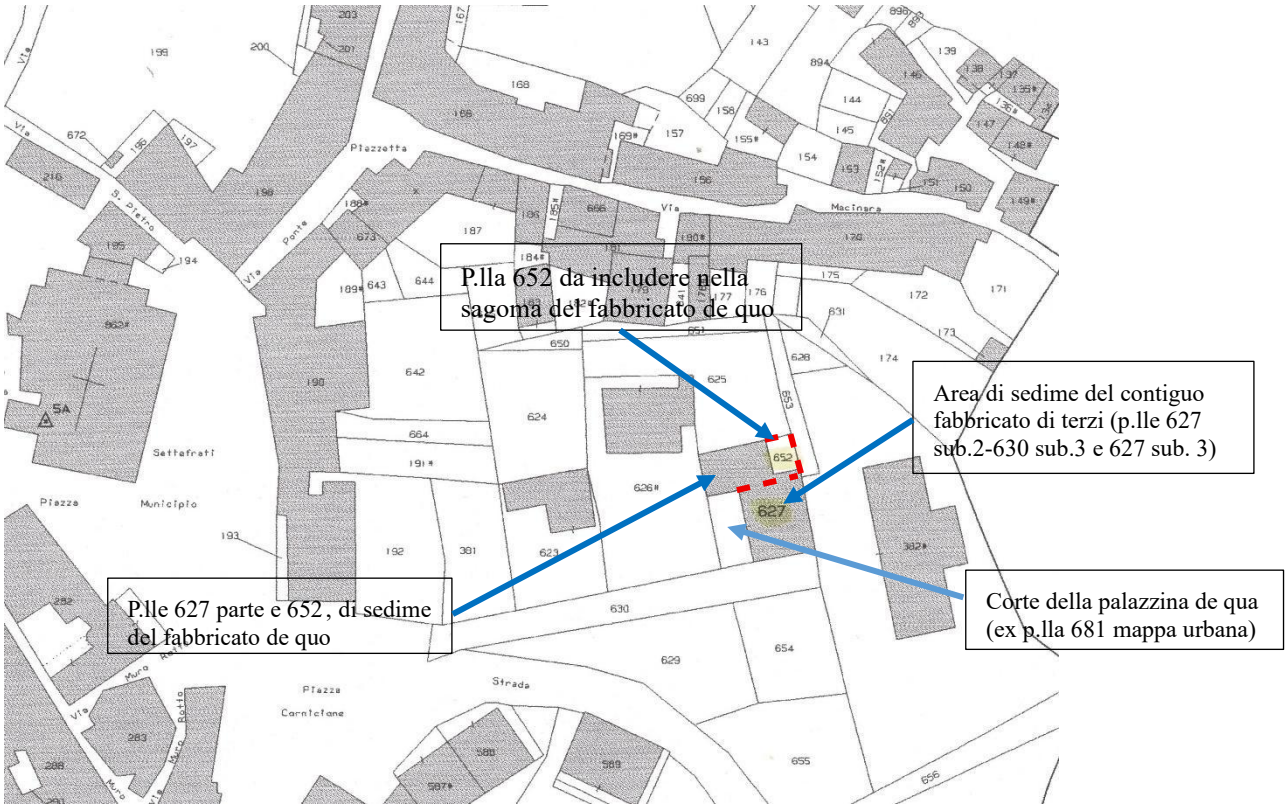


FIGURA A: Stralcio della mappa catastale del foglio 17 del comune di Settefrati (FR), dell'area in cui è situato il fabbricato de quo (C.T. p.lle 627 parte e 652).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FIGURA B: Stralcio originaria mappa urbana del Comune di Settefrati (FR), dell'area in cui è situato il fabbricato de quo (C.T. p.lle 627 parte e 652), acquisita dal Comune ***(cfr.* all. D3, F2)**.

Tale fabbricato è situato in Via G. Terenzio n. 11, in zona B1 - "Zona residenziale di completamento", adiacente al centro storico del Comune di Settefrati.

DATI URBANISTICI ***(cfr.* all. F10)**

Questa zona B1, come da Art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G, comprende quelle zone prevalentemente edificate (D.M. 02/04/68) per le quali è necessario effettuare un intervento di risanamento ambientale e di ristrutturazione edilizia.

In queste zone sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione conservativa con realizzazione delle necessarie relative opere di urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 comma e) L. 457/78

E' consentita la demolizione e ricostruzione con la possibilità di aumentare le cubature esistenti con un massimo del 20% esclusivamente per adeguamento igienico-sanitario o a

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

normative antisismiche e per quegli immobili che non presentino caratteristiche storicoarchitettoniche e tipologiche rilevanti e che verranno classificati dall'Ufficio Tecnico Comunale e poi approvati dal C.C. **(*cfr*. all. F6, F10)**.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una palazzina residenziale situata in Via G. Terenzio n. 11, zona adiacente al centro storico del Comune di Settefrati, con le seguenti caratteristiche generali:

- è di remota edificazione, presumibilmente ultimata nel 1932, come da incisione riportata sulla sua facciata d'ingresso **(Foto n. 18)** ed è stato parzialmente ristrutturato **(*cfr.* all. F4, F8, F9)**, con intervento effettuato direttamente dal Comune, a seguito degli eventi sismici del 1984;
- si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo), oltre alla terrazza di copertura, collegati da una scalinata centrale a doppia rampa per piano;
- è stato realizzato in parziale aderenza con altro edificio a due livelli di terzi che, da quanto si evince dall'atto di compravendita Rep. 3998 a rogito del Notaio Filippo Amato del 10/07/1928 **(*cfr.* all. A4)**, era anch'esso originariamente di proprietà del de cuius - OMISSIS -;
- ha una pianta rettangolare con strutture portanti in muratura;
- la copertura è a terrazza;
- sulla facciata principale sono presenti due balconi, uno al piano primo e l'altro al secondo;
- i tramezzi sono realizzati in laterizi;
- il portone vano scala in legno massello;
- gli infissi esterni sono in legno con persiane;
- le porte interne sono in legno (legno con vetro al piano terra) e prevalentemente a doppia anta;
- l'esterno ha pareti (a meno di quella a Nord) intonacate e tinteggiate;
- la palazzina ha caratteristiche architettoniche di pregio **(Foto n. 1)**, considerato il contesto, e le condizioni di manutenzione in generale sono normali, considerando la vetustà

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

dell'immobile, a meno dell'elevata l'elevata umidità, con conseguente formazione di muffe, presente in vari locali del piano secondo sottostate la terrazza di copertura (ingresso, cucina2 e bagno3), oltre che nel bagno1 al piano terra;

- non è presente l'impianto di riscaldamento;
- è presente un camino per ciascun piano;
- sono presenti tre bagni e due cucine;
- ha una corte esterna d'ingresso recintata, con diritto di passaggio **(*cfr.* all. A4)** delle proprietà dei subalterni di terzi, di cui ai civici nn. 13 e 15 **(Foto nn. 13 ÷ 17)**.

Di seguito sono riportate le foto più significative effettuate nel corso del sopralluogo, illustrative dello stato dei luoghi di tale palazzina in Via Terenzio n° 11 e delle verifiche ivi effettuate **(Foto nn. 1 ÷ 92)**.



Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

FOTO N. 1: Sulla sinistra, in tinta rosa antico, è visibile la facciata Sud della palazzina di cui al subalterno 627 sub.1-176 facente parte della massa ereditaria de qua, mentre in aderenza frontalmente sulla destra è visibile la porzione di fabbricato di terzi (627 sub.2-630 sub.3 e 627 sub.3).



FOTO N. 2: Inquadrata sulla sinistra, in tinta rosa antico, la facciata Sud, sulla Via Terenzio, del fabbricato di cui al mappale 627 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 3: Inquadrate la facciata SUD (sulla sinistra) e la facciata EST (sulla destra) del fabbricato di cui al mappale 627 del foglio 17 di Settefrati, di cui fa parte la porzione del fabbricato, subalterno 627 sub.1-176, facente parte della massa ereditaria de qua.

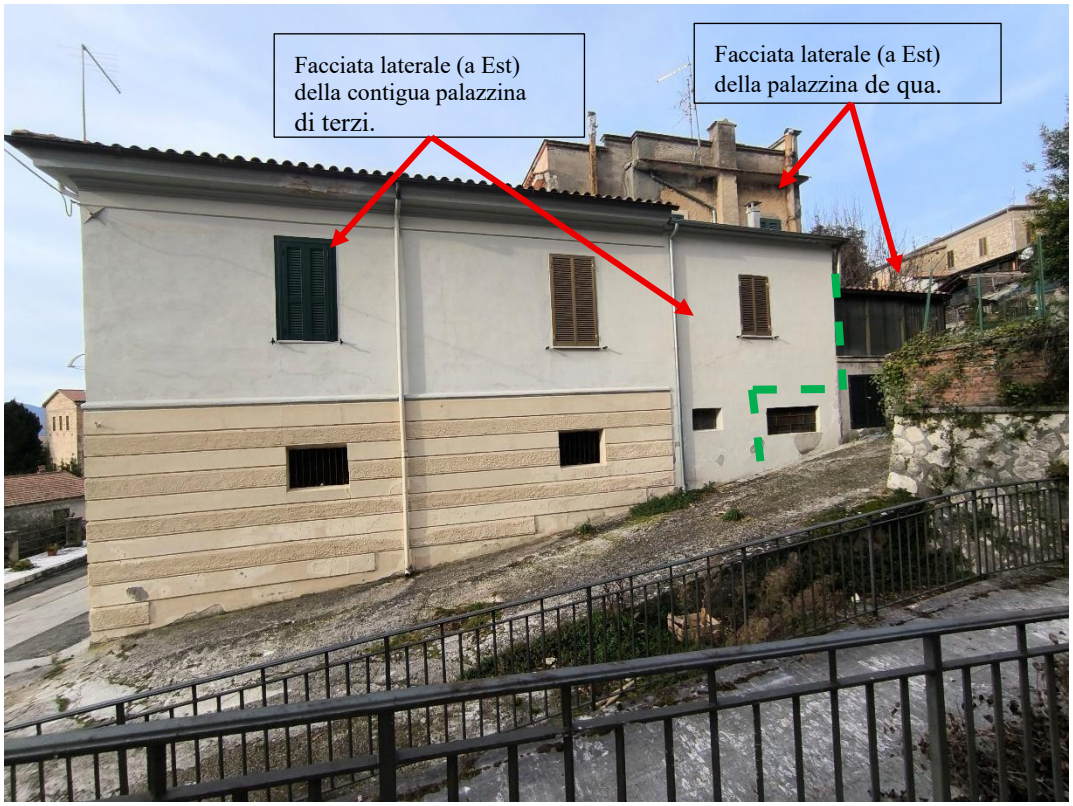


FOTO N. 4: Inquadrata la facciata laterale (a Est) della contigua palazzina di terzi e, sul retro e in fondo a destra, quella della palazzina de quo.

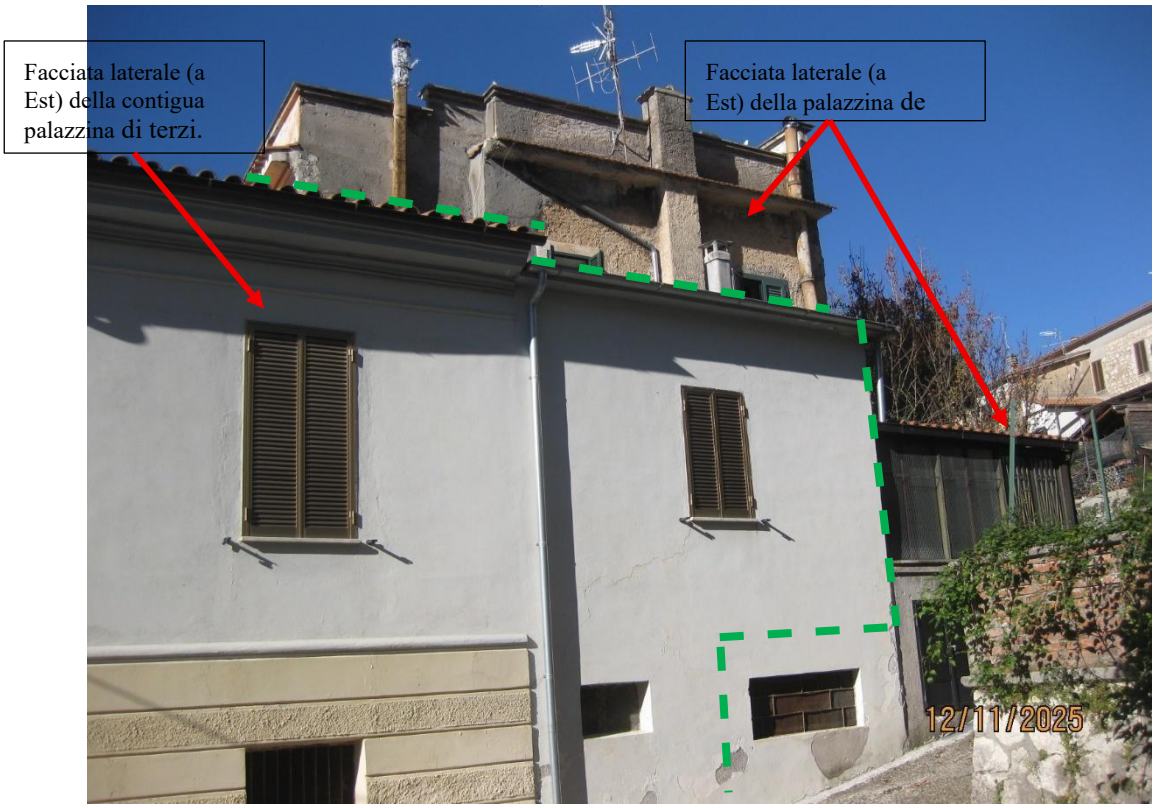


FOTO N. 5: Inquadrata la facciata laterale (a Est) della contigua palazzina di terzi e, sul retro e in fondo a destra, quella della palazzina de quo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 6: Inquadrato l'esterno della Tettoia-Deposito (loc. 13B) al piano primo della palazzina de qua.



FOTO N. 7: Inquadrato l'esterno della Tettoia-Deposito (loc. 13B) al piano primo della palazzina de qua), realizzata senza necessario titolo abilitativo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 8: Particolare della facciata laterale (a Est) della palazzina de qua.



FOTO N. 9: Particolare della facciata laterale (a Est) della palazzina de qua, con il vano nicchia per le bombole del gas.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 10: Particolare del vano nicchia per le bombole del gas, presente sulla facciata laterale (a Est) della palazzina de qua.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 11: Inquadrata la facciata di retro (a Nord) della palazzina de quo.



FOTO N. 12: Inquadrata la facciata di retro (a Nord) della palazzina de quo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae77208111f16590e5876d52



FOTO N. 13: Inquadrata la corte esterna di ingresso al fabbricato de quo (civico n. 11), con servitù di passaggio per le proprietà di terzi, di cui ai civici n. 13 e n. 15.



FOTO N. 14: Inquadrata la corte esterna di ingresso alla palazzina de qua (civico n. 11), con servitù di passaggio per le proprietà di terzi, di cui ai civici n. 13 e n. 15.



FOTO N. 15: Inquadrata la scalinata di accesso al piano interrato di terzi, di cui al civico n. 15.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 16: Inquadrata la scalinata di accesso al piano interrato di terzi, di cui al civico n. 15.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 17: Inquadrata la corte esterna di ingresso alla palazzina de qua (civico n. 11), con servitù di passaggio per le proprietà di terzi, di cui ai civici n. 13 e n. 15.



FOTO N. 18: Inquadrato il balcone del locale Letto1 (loc. 10 al primo piano, con incisione sul decoro della muratura dell'anno di probabile ultimazione (1932).

PIANO TERRA



FIGURA C: Pianta del piano terra del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 19: Inquadrato il locale Ingresso **(loc. 1**) al piano terra.



Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

20: Inquadrato il locale Salotto **(loc. 2**) al piano terra.



FOTO N. 21: Inquadrato il locale Salotto **(loc. 2**) al piano terra, con la finestra presente sulla parete Nord.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



22 Inquadrato il locale Salotto **(loc. 2**) al piano terra, con la finestra presente sulla parete Nord.

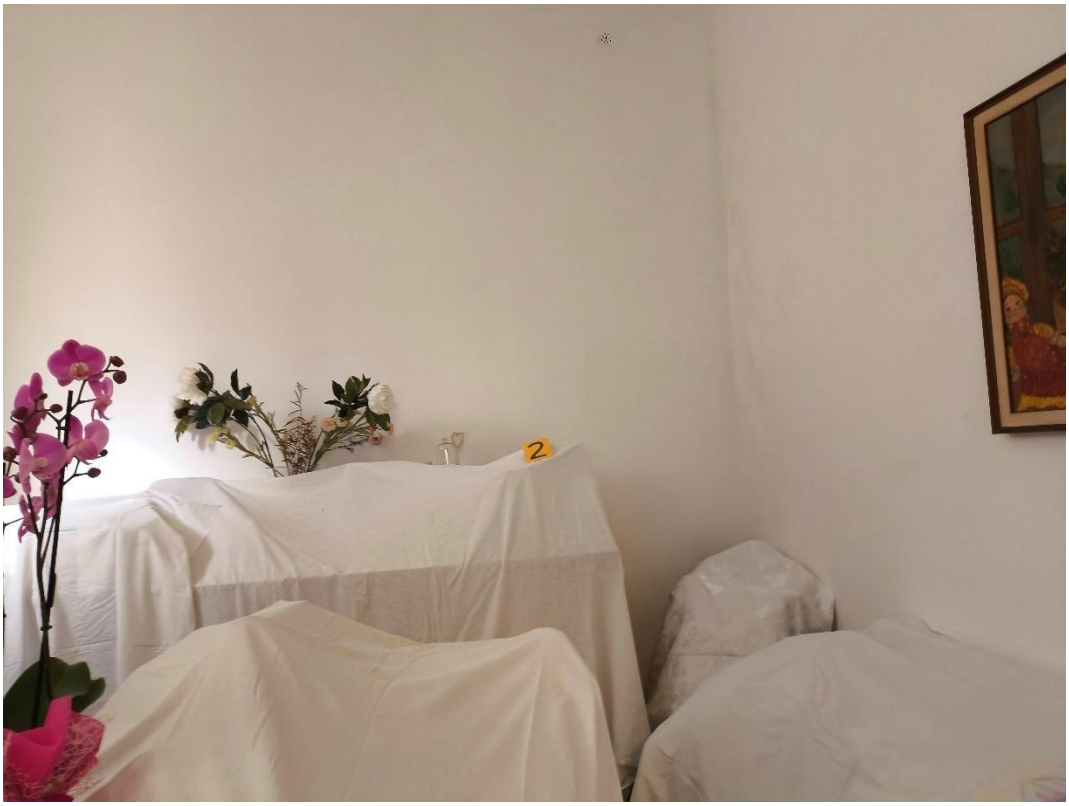


FOTO N. 23: Inquadrato il locale Salotto **(loc. 2**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



24: Diversamente inquadrato il locale Ingresso **(loc. 1**) al piano terra.



FOTO N. 25: Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4**) al piano terra (locale privo di finestra).



26 Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 27: Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4)** al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



28: Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4**) al piano terra.

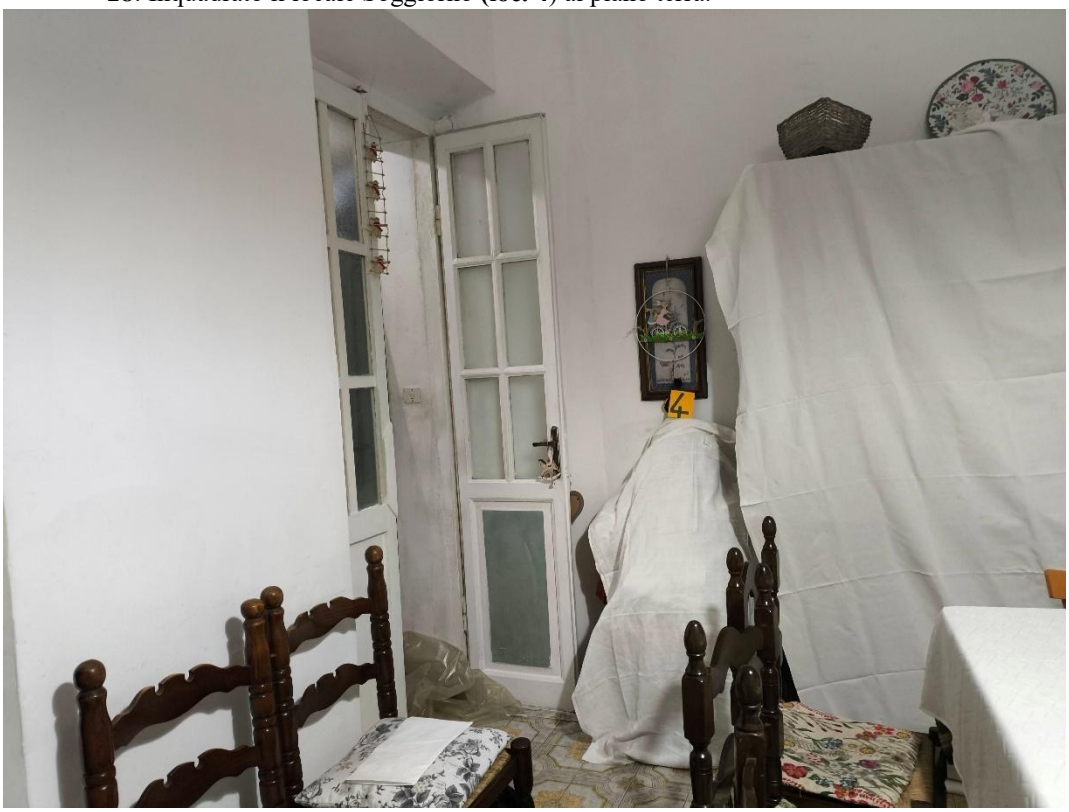


FOTO N. 29: Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4**) al piano terra.



30

Inquadrato il locale Soggiorno **(loc. 4)** al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

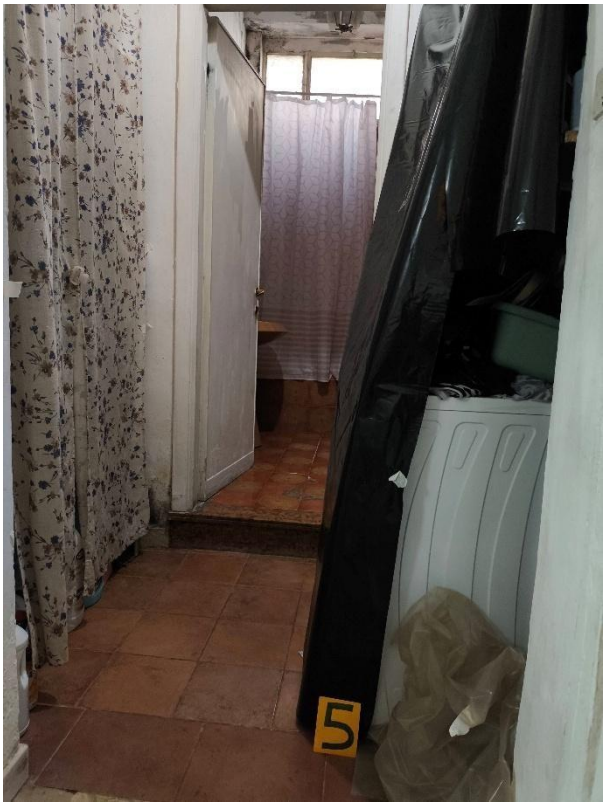


FOTO N. 31: Inquadrato il locale Disimpegno **(loc. 5**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 32: Inquadrato il locale Bagno1 **(loc. 6**) al piano terra. Si rileva l'elevata umidita (con estese muffe) sul soffitto.



FOTO N. 33: Inquadrato il locale Bagno1 **(loc. 6**) al piano terra, con piastrelle di rivestimento laterale mancanti nella zona vasca.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 34: Inquadrato il locale Bagno1 **(loc. 6**) al piano terra, con piastrelle di rivestimento laterale mancanti nella zona vasca.



FOTO N. 35: Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra. Si rileva la presenza del lucernaio verso il sovrastante locale Tettoia-Deposito (loc. 13B) al piano primo.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 36 Particolare del lucernaio presente nel locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.



FOTO N. 37: Particolare del lucernaio presente nel locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 38 Particolare del lucernaio presente nel locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.



FOTO N. 39: Particolare del lucernaio presente nel locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 40 Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.



FOTO N. 41: Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 42 Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.

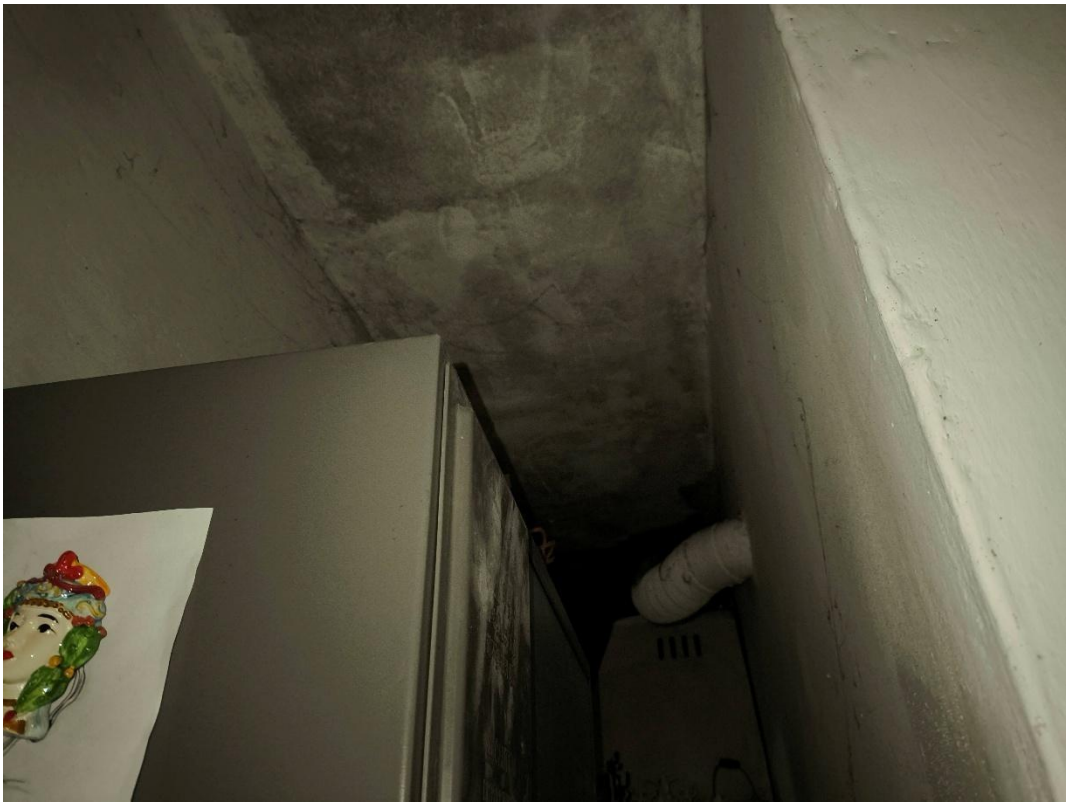


FOTO N. 43: Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

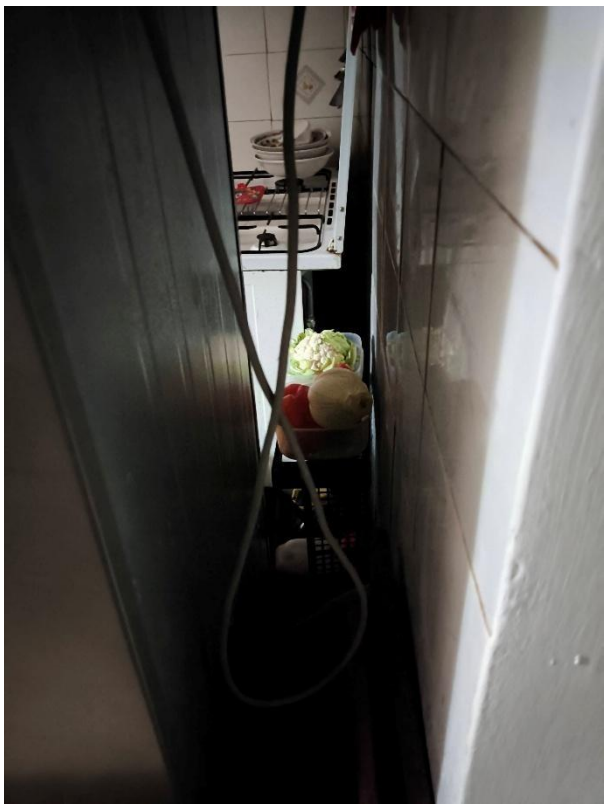


FOTO N. 44
Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra.



FOTO N. 45: Inquadrato il locale Cucina1 **(loc. 7**) al piano terra, con la porta di accesso al locala Cantina (loc. 8).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 46: Inquadrato il locale Cantina **(loc. 8)** al piano terra.

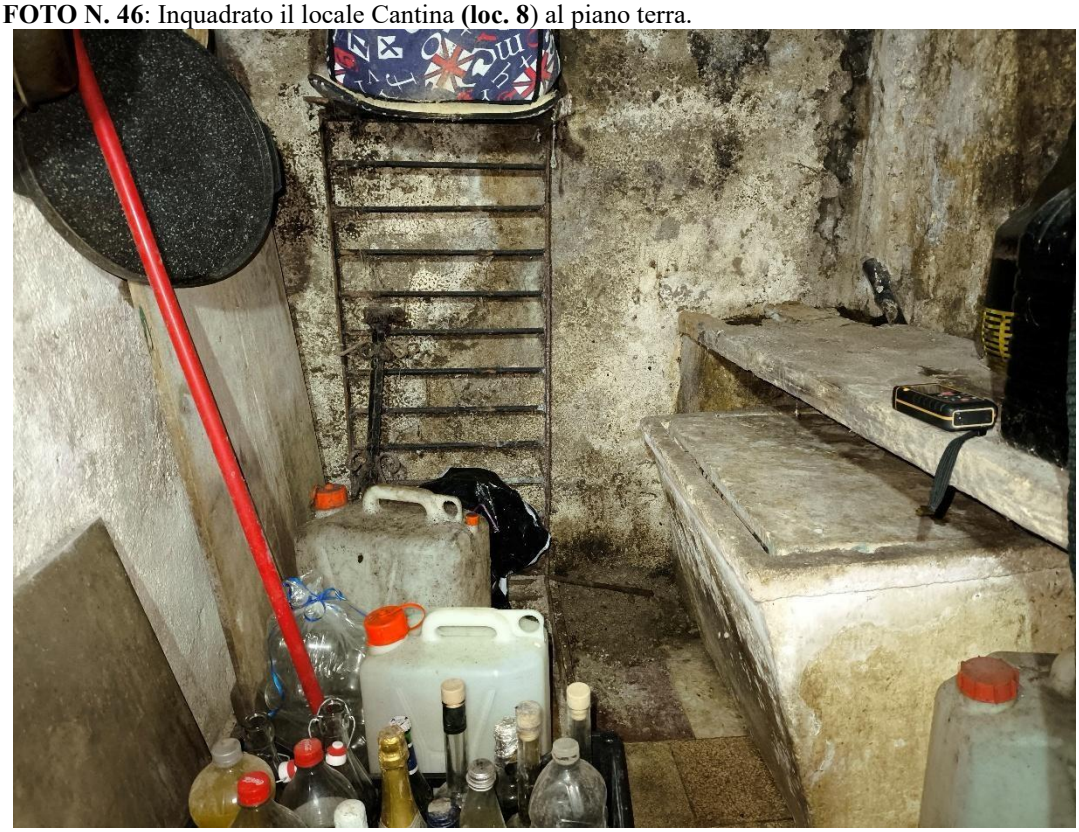


FOTO N. 47: Inquadrato il locale Cantina **(loc. 8)** al piano terra.



48 Inquadrato il locale Cantina **(loc. 8)** al piano terra.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 49: Inquadrata prima delle due rampe del Vano scala **(loc. 3**) al piano terra.

PIANO PRIMO

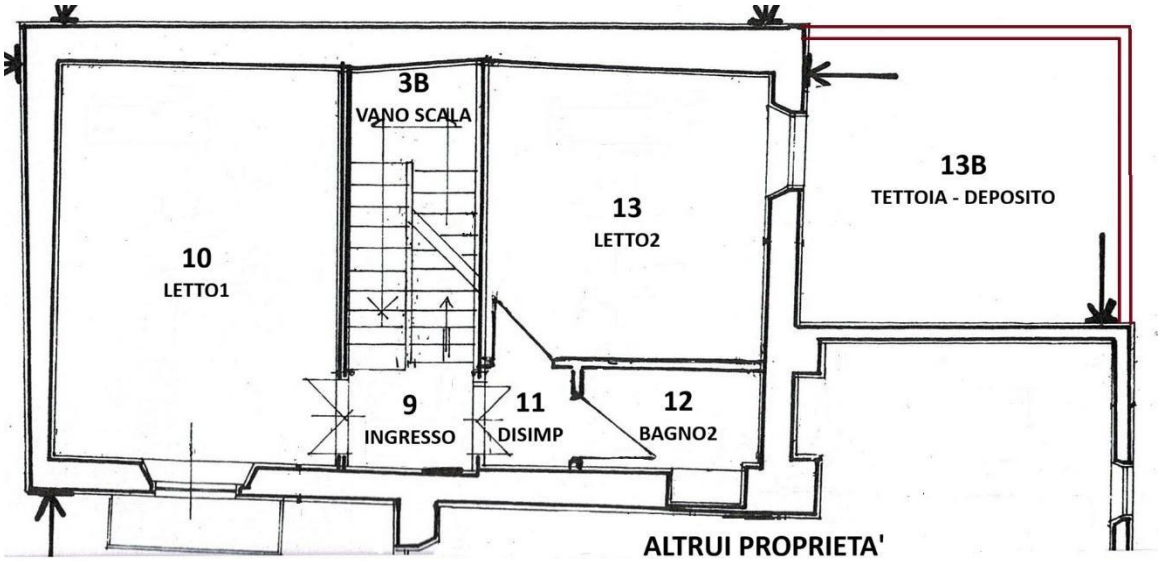


FIGURA D: Pianta del piano primo della palazzina de qua (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del*

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.



FOTO N. 50: Inquadrato il locale Ingresso **(loc. 9**) al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



51 Inquadrato il locale Letto1 **(loc. 10**) al piano primo.



FOTO N. 52: Inquadrato il locale Letto1 **(loc. 10)** al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

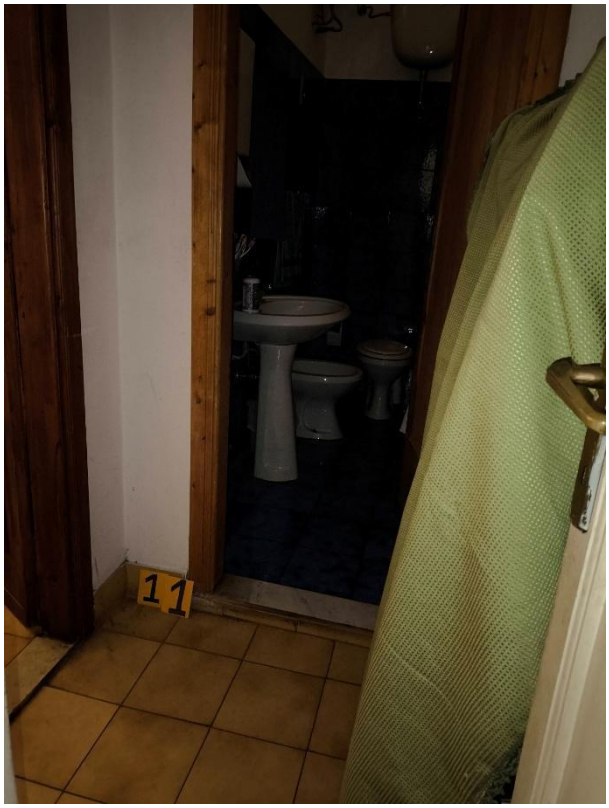


53 Inquadrato il locale Letto1 **(loc. 10**) al piano primo.



FOTO N. 54: Inquadrato il locale Letto1 **(loc. 10)** al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



55 Inquadrato il locale Disimpegno **(loc. 11**) al piano primo.



FOTO N. 56: Inquadrato il locale Bagno2 **(loc. 12)** al piano primo.



57 Inquadrato il locale Bagno2 **(loc. 12)** al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 58: Inquadrato il locale Letto2 **(loc. 13)** al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



59 Inquadrato il locale Letto2 **(loc. 13**) al piano primo.

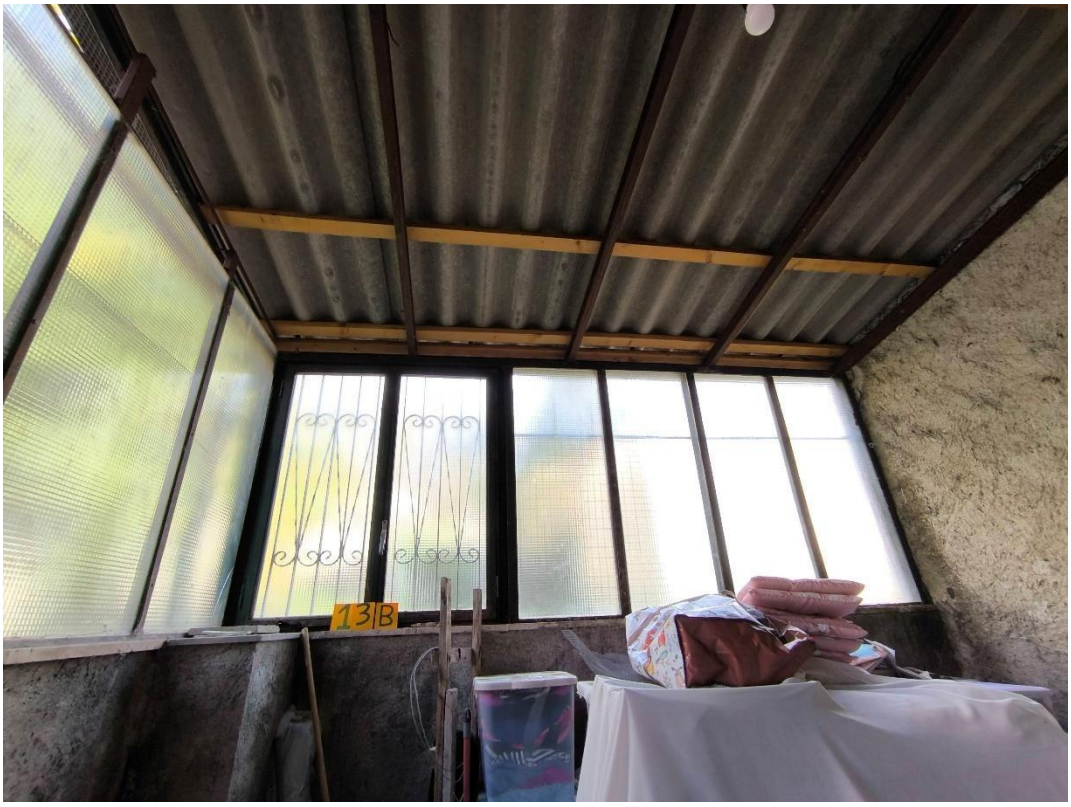


FOTO N. 60: Inquadrata la Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo, realizzata senza il necessario titolo abilitativo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 61: Diversa inquadratura della Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo, realizzata senza il necessario titolo abilitativo. Si rileva la presenza di una scaletta in legno poggiata al di sotto del locale Letto2 (loc. 13), attraverso la quale avviene l'accesso in tale Tettoia-Deposito.



FOTO N. 62: Diversa inquadratura della Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo, realizzata senza il necessario titolo abilitativo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 63: Diversa inquadratura della Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo, realizzata senza il necessario titolo abilitativo.



FOTO N. 64: Diversa inquadratura della Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo, realizzata senza il necessario titolo abilitativo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 65: Particolare del lucernaio della sottostante Cucina (loc. 79, presente nel solaio di pavimentazione della Tettoia-Deposito **(loc. 13B)** al piano primo.

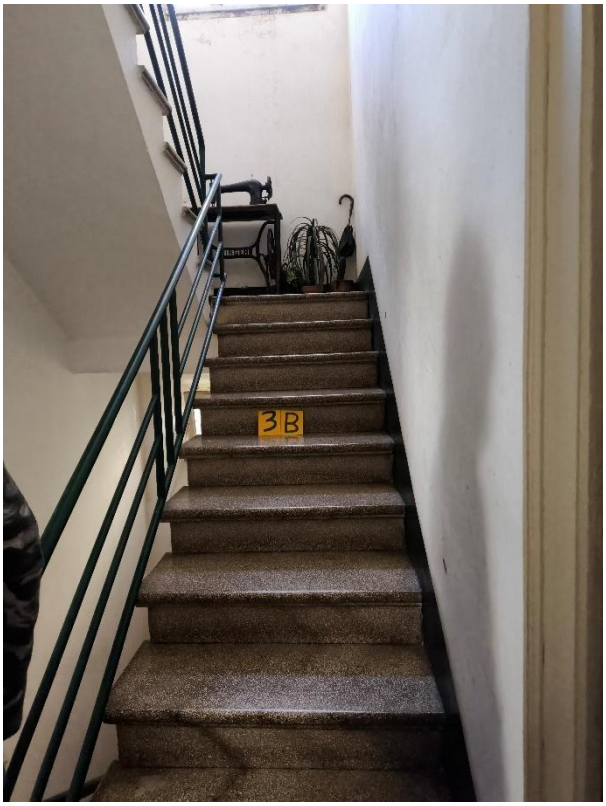


FOTO N. 66: Inquadrato il Vano scala **(loc. 3B**) al piano primo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 67: Inquadrato il Vano scala **(loc. 3B**) al piano primo.

PIANO SECONDO

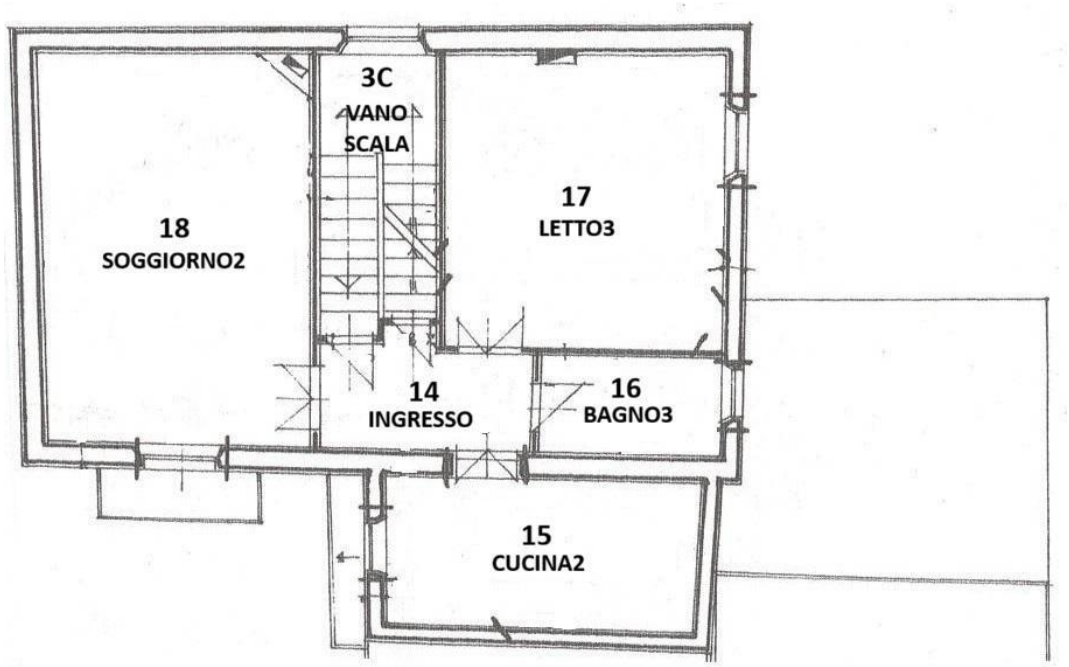


FIGURA E: Pianta del piano secondo della palazzina de qua (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 68: Inquadrato il locale Ingresso **(loc. 14)** al piano secondo, con l'elevato grado di umidità presente verso il soffitto (intradosso del solaio della terrazza di copertura).



FOTO N. 69: Inquadrato il locale Ingresso **(loc. 14)** al piano secondo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



70 Inquadrato il locale Soggiorno2 **(loc. 18)** al piano secondo.



FOTO N. 71: Inquadrato il locale Soggiorno2 **(loc. 18)** al piano secondo. Si rilevano le efflorescenze e il distacco di tinteggiatura presenti sul soffitto (intradosso del solaio della terrazza di copertura).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



72 Inquadrato il locale Soggiorno2 **(loc. 18)** al piano secondo.



FOTO N. 73: Inquadrato il locale Soggiorno2 **(loc. 18)** al piano secondo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



74

Inquadrato il locale Soggiorno2 **(loc. 18)** al piano secondo.



FOTO N. 75: Inquadrato il locale Ingresso **(loc. 14)** al piano secondo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



76 Inquadrato il locale Cucina2 **(loc. 15)** al piano secondo.



FOTO N. 77: Inquadrato il locale Cucina2 **(loc. 15)** al piano secondo, con l'elevato grado di umidità presente al soffitto (intradosso del solaio della terrazza di copertura).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 78: Inquadrato il locale Cucina2 **(loc. 15)** al piano secondo.



FOTO N. 79: Inquadrato il locale Cucina2 **(loc. 15)** al piano secondo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 80: Inquadrato il locale Bagno3 **(loc. 16)** al piano secondo, con l'elevato grado di umidità presente al soffitto (intradosso del solaio della terrazza di copertura).



FOTO N. 81: Inquadrato il locale Bagno3 **(loc. 16)** al piano secondo.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 82: Inquadrato il locale Letto3 **(loc. 17)** al piano secondo.



FOTO N. 83: Inquadrato il locale Letto3 **(loc. 17)** al piano secondo.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 84 Inquadrato il locale Letto3 **(loc. 17)** al piano secondo.



FOTO N. 85: Inquadrato il locale Letto3 **(loc. 17)** al piano secondo.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 86: Inquadrata, dalla porta-finestra del locale Letto3 **(loc. 17)** inquadrata la falda di copertura del sottostante locale Tettoia-Deposito **(loc. 13B)**.



FOTO N. 87: Inquadrato il Vano scala **(loc. 3C)** al piano secondo, che conduce alla terrazza di copertura.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 88 Inquadrato il Vano scala **(loc. 3C)** al piano secondo, che conduce alla terrazza di copertura.

TERRAZZA DI COPERTURA

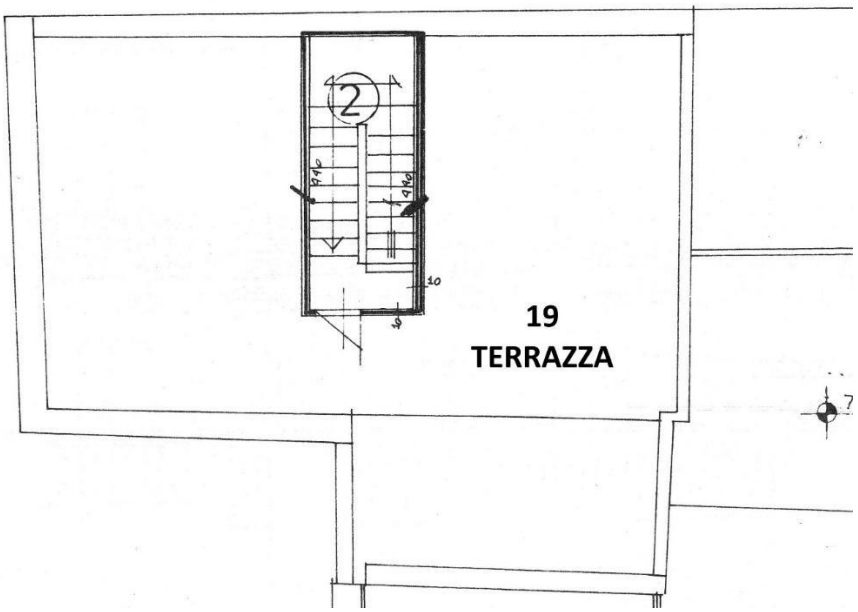


FIGURA F: Pianta della terrazza di copertura della palazzina de qua (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 89: Inquadrata la terrazza di copertura **(loc. 19)**.



FOTO N. 90: Inquadrata la terrazza di copertura **(loc. 19)**.

:

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 91 Inquadrata la terrazza di copertura (loc. 19).



FOTO N. 92: Inquadrata la terrazza di copertura **(loc. 19)**.

:

B) TERRENO AGRICOLO

Foglio n. 17 - Comune di Settefrati (FR)

TERRENO AGRICOLO: **P.lla 517**

- UBICAZIONE: Zona limitrofa al centro abitato, sulla sterrata Strada vicinale Fontana che nelle vicinanze interseca la Strada comunale di Settefrati;
- NATURA: Terreno uliveto in attuale stato di abbandono, è situato in zona collinare con pendio verso Sud, delimitato su tre lati dalla Strada vicinale Fontana a monte e da un fossato demaniale a valle;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

- DATI URBANISTICI (***cfr.*** **all. F10)**: Ricade in Zona G3 – Zona di rispetto panoramico ed ambientale (territorio agricolo) – Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG Comunale.

  Trattasi di zona di rispetto panoramico ed ambientale in cui è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente, ricade in area:

  ○ sottoposta alla tutela del Vincolo Idrogeologico; ○ sottoposta alla "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua"; ○ di "Protezione delle aree boscate"; ○ in parte in area di "Protezione zone di interesse archeologico".

- DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:
  - ○ Catasto dei terreni – **Foglio n. 17, p.lla n. 517;**
  - ○ Intestazione: - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4), - OMISSIS - (1/4), oltre a - OMISSIS - usufruttuaria;

- CONFINI: Strada vicinale Fontana, fossato demaniale e p.lla 907 F. 17, salvo altri.

Tale bene è così censito:

Catasto Terreni - Comune di Settefrati (FR) (*cfr.* all. C8)

N.	Foglio	P.lla	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie catastale	Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	17	**517**			ULIVETO CLASSE 2	2.608 m²		Euro 11,45	Euro 6,06

Di seguito le foto più significative effettuate nel corso del sopralluogo, illustrative

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

dello stato dei luoghi di tale terreno e della relativa viabilità di accesso **(Foto nn. 93 ÷ 101)**.

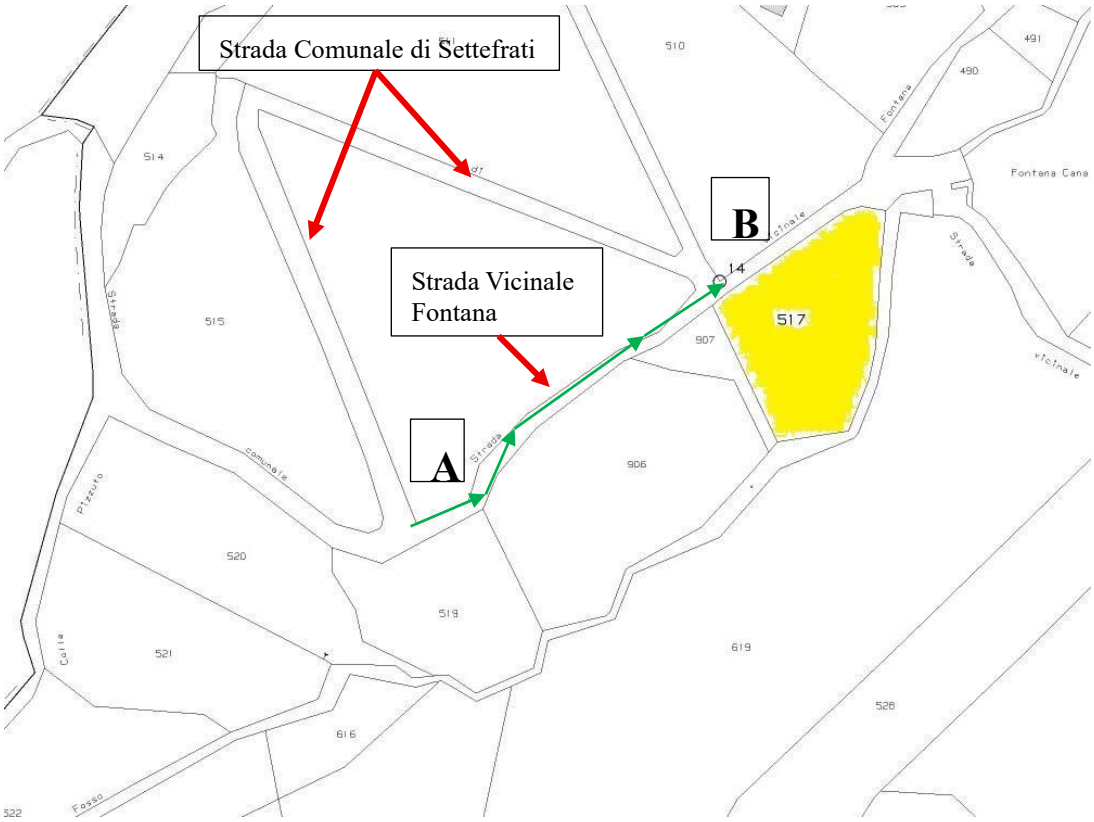


FIGURA G: Stralcio della mappa catastale con evidenziato il terreno de quo (in giallo) e la viabilità circostante, con l'accesso A, attraverso la Strada vicinale Fontana e l'accesso pedonale B dalla Strada Comunale di Settefrati.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 93: Inquadrato il punto B, d'ingresso pedonale alla Strada Vicinale Fontana (strada in terra battuta che conduce alla p.lla 517 de qua) dalla Strada Comunale di Settefrati.



FOTO N. 94: Inquadrato l'ingresso pedonale (punto A) della Strada Vicinale Fontana (strada in terra battuta che conduce alla p.lla 517 de qua) dalla Strada Comunale di Settefrati.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 95: Inquadrato l'ingresso pedonale (punto A) della Strada Vicinale Fontana (strada in terra battuta che conduce alla p.lla 517 de qua) dalla Strada Comunale di Settefrati.



FOTO N. 96: Inquadrato l'ingresso della Strada Vicinale Fontana (strada in terra battuta che conduce alla p.lla 517 de qua) dalla Strada Comunale di Settefrati (punto B).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 97: Inquadrata la Strada Vicinale Fontana (strada in terra battuta che conduce alla p.lla 517 de qua dalla Strada Comunale di Settefrati).



FOTO N. 98: Inquadrata sulla destra il terreno di cui alla p.lla 517 de qua, a ridosso della Strada Vicinale Fontana.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 99: Inquadrata la “macera” che delimita la p.lla 517 de qua lungo la Strada Vicinale Fontana.



FOTO N. 100: Inquadrato il ciglio del terreno de quo a ridosso del fossato che lo lambisce sul lato verso valle.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FOTO N. 101: Inquadrato il terreno de quo.

4) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

<< Letti gli atti introduttivi, lette le memorie istruttorie e i verbali di causa contenenti le verbalizzazioni relative alle prove testimoniali, letta la sentenza n. 1454/2024, >>

Gli atti e documenti di causa sono stati dettagliatamente esaminati anche in contraddittorio con le parti, come dettagliatamente indicato nel verbale di sopralluogo del 12/11/2025 **(*cfr.* all. A1)**, come illustrato nel precedente paragrafo 2.1. "*INIZIO OPERAZIONI PERITALI-ESAME DEGLI ATTI IN CONTRADDITTORIO*".

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

<< valuti il CTU il valore dell'intero cespite ereditario di - OMISSIS - e consorte - OMISSIS -; >>

L'Atto di Citazione per lo Scioglimento di comunione (come anche i successivi ricorsi per la riassunzione) dell'intero cespite ereditario dei de cuius di - OMISSIS - e della consorte - OMISSIS -, lo considera costituito dai seguenti beni (come da Dichiarazione di Successione in morte di - OMISSIS -, loro erede):

a. Fabbricato urbano (Categ. A/2), censito nel C.F. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 mappali 176 e 627 sub.1**, sito in via G. Terenzio n. 11 (piano T - 1 – 2);
b. Terreno-uliveto, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 517**; oltre

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

c. Porzione rurale di fabbricato promiscuo, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 627 sub.2**, che deriva da un mancato aggiornamento della situazione catastale, ma in realtà è parte del Fabbricato di cui ai mappali 176 e 627 sub.1, come è illustrato al riguardo del successivo quesito n° 5 sullo stato legittimo del fabbricato de quo.

In realtà l'intero cespite ereditario dei de cuius di - OMISSIS - e della consorte - OMISSIS - è costituito **solamente dai beni di cui alla lettera a) e b)**, in quanto la porzione rurale di fabbricato promiscuo, di cui alla lettera c), censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 627 sub.2**, deriva da un mancato aggiornamento della situazione catastale e in realtà è parte del Fabbricato di cui al mappale 627 sub.1-176, al quale dovrà essere riunito con riallineamento tra catasto fabbricati e catasto terreni, come è illustrato al riguardo del successivo quesito n° 5 sullo stato legittimo del fabbricato de quo.

A. Fabbricato urbano (Categ. A/2), censito nel C.F. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 mappali 176 e 627 sub.1**, sito in via G. Terenzio n. 11 (piano T - 1 – 2).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Trattasi di una palazzina residenziale situata in Via G. Terenzio n. 11, zona adiacente al centro storico del Comune di Settefrati, con le seguenti caratteristiche generali:

- è di remota edificazione, presumibilmente ultimata nel 1932, come da incisione riportata sulla sua facciata d'ingresso **(Foto n. 18)** ed è stato parzialmente ristrutturato ***(cfr.* all. F4, F8, F9)**, con intervento effettuato direttamente dal Comune, a seguito degli eventi sismici del 1984;
- si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo), oltre alla terrazza di copertura, collegati da una scalinata centrale a doppia rampa per piano;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- è stato realizzato in parziale aderenza con altro edificio a due livelli di terzi che, da quanto si evince dall'atto di compravendita Rep. 3998 a rogito del Notaio Filippo Amato del 10/07/1928 **(*cfr.* all. A4)**, era anch'esso originariamente di proprietà del de cuius - OMISSIS -;
- ha una pianta rettangolare con strutture portanti in muratura;
- la copertura è a terrazza;
- sulla facciata principale sono presenti due balconi, uno al piano primo e l'altro al secondo;
- i tramezzi sono realizzati in laterizi;
- il portone vano scala in legno massello;
- gli infissi esterni sono in legno con persiane;
- le porte interne sono in legno (legno con vetro al piano terra) e prevalentemente a doppia anta;
- l'esterno ha pareti (a meno di quella a Nord) intonacate e tinteggiate;
- la palazzina ha caratteristiche architettoniche di pregio **(Foto n. 1)**, considerato il contesto, e le condizioni di manutenzione in generale sono normali, considerando la vetustà dell'immobile, a meno dell'elevata l'elevata umidità, con conseguente formazione di muffe, presente in vari locali del piano secondo sottostate la terrazza di copertura (ingresso, cucina2 e bagno3), oltre che nel bagno1 al piano terra;
- non è presente l'impianto di riscaldamento;
- è presente un camino per ciascun piano;
- sono presenti tre bagni e due cucine;
- ha una corte esterna d'ingresso recintata, con diritto di passaggio **(*cfr.* all. A4)** delle proprietà dei subalterni di terzi, di cui ai civici nn. 13 e 15 **(Foto nn. 13 ÷ 17)**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Per una descrizione più particolareggiata si rinvia al precedente capitolo 3 "Stato dei luoghi" e al relativo riportato rilievo fotografico con le relative note descrittive ed illustrative **(Foto nn. 1 ÷ 92)**.

IDENTIFICAZIONE DEI LOCALI

Per individuare singoli locali dei tre piani della palazzina de qua (int. 1, ala est al primo piano della palazzina, con locali accessori medesima ala del piano seminterrato) è stata utilizzata la **numerazione da 1 a 8** per i locali al Piano Terra **(cfr. Figura C)**, la **numerazione da 9 a 13B** per i locali al Piano Primo **(cfr. Figura D)** e la **numerazione da 14 a 18** per i locali al Piano Secondo **(cfr. Figura E)**.

CALCOLO SUPERFICI NETTE

Per il calcolo delle superfici utili nette e commerciali con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne, le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti e infine la superfice totale della palazzina è arrotondata al metro quadrato.

PIANO TERRA



FIGURA C: Pianta del piano terra del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", **integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi**.

Il piano terra si compone dei seguenti locali:

1. LOCALE N. 1-Fig. C: locale ***INGRESSO*** (loc. 1) **(Foto nn. 19, 24)**.

   Il locale ha un'altezza di metri 3,44, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 5,60 per 1,30, con **superficie utile** (netta) di **7,28 m²**.

2. LOCALE N. 2 - Fig. C: locale ***SALOTTO*** (loc. 2) **(Foto nn. 20 ÷ 23)**.

   Il locale ha un'altezza di metri 3,40, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 3,75 per 3,70, con **superficie utile** (netta) di **13,88 m²**.

3. LOCALE N. 3 - Fig. C: locale ***VANO SCALA*** (loc. 3) **(Foto n. 49)**.

   Il locale ha una pianta di forma rettangolare con dimensioni di metri 1,75 per 4,05, con **superficie utile** (netta) di **7,09 m²**.

   Tale superficie comune a tutte e tre i livelli (con le totali n. 8 rampe, includendo anche le n. 2 verso la terrazza di copertura) viene considerata una sola volta.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae77208111f16590e5876d52

4. LOCALE N. 4 - Fig. C: locale ***SOGGIORNO*** (loc. 4) **(Foto nn. 25 ÷ 30)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,42, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 5,55 per 5,25, con **superficie utile** (netta) di **29,14 m²**.

5. LOCALE N. 5 - Fig. C: locale ***DISIMPEGNO*** (loc. 5) **(Foto n. 31)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,44, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 1,30 per 1,60, con **superficie utile** (netta) di **2,08 m²**.

6. LOCALE N. 6 - Fig. C: locale ***BAGNO1*** (loc. 6) **(Foto nn. 32 ÷ 34)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,36, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,50 per 1,70 con **superficie utile** (netta) di **4,25 m²**.

7. LOCALE N. 7 - Fig. C: locale ***CUCINA1*** (loc. 7) **(Foto nn. 35 ÷ 45)**.

Il locale ha un'altezza di metri 2,40 (gradino di 16 cm dal soggiorno), con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,30 per 3,45 con **superficie utile** (netta) di **7,94 m²**.

8. LOCALE N. 8 - Fig. C: locale ***CANTINA*** (loc. 8) **(Foto nn. 46 ÷ 48)**.

Il locale ha un'altezza di metri 2,40, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 1,40 per 3,40, con **superficie utile** (netta) complessiva non omogeneizzata di **4,76 m²**, pari a **2,38 m²** omogeneizzati (50%).

Sup. omogeneizzata: 4,76 m² x 0,50= 2,38 m²;

Per tale pertinenza esclusiva accessoria, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 50%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva, direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae77208111f16590e5876d52

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dei locali al piano terra pari a **74,03 m²**.

PIANO PRIMO

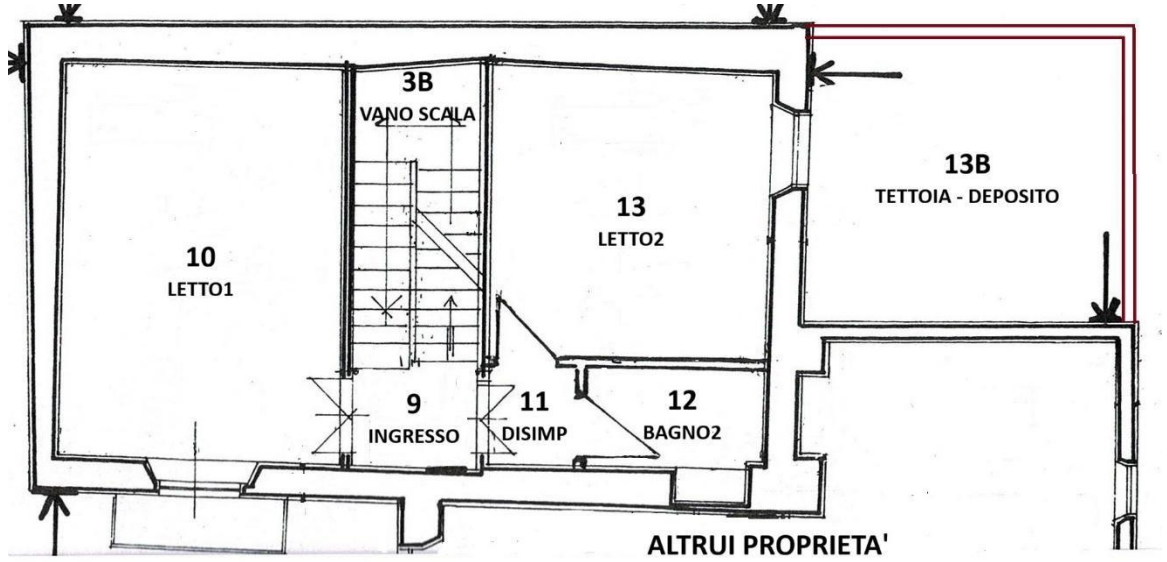


FIGURA D: Pianta del piano primo del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

Il piano primo si compone dei seguenti locali:

9. LOCALE N. 9 - Fig. D: locale ***INGRESSO*** (loc. 9) **(Foto n. 50)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,30, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 1,70 per 1,40, con **superficie utile** (netta) di **2,38 m²**.

10. LOCALE N. 10 - Fig. D: locale ***LETTO1*** (loc. 10) **(Foto nn. 51 ÷ 54)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,30, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 3,80 per 5,25, con **superficie utile** (netta) di **19,95 m²**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

10A. LOCALE N. 10A - Fig. D: locale ***BALCONE1*** (loc. 10A).

Il balcone ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,35 per 0,70, con **superficie utile** (netta) non omogeneizzata di **1,65 m²**, pari a **0,49 m²** omogeneizzati (30%).

Sup. omogeneizzata: 1,65 m² x 0,30= 0,49 m²;

Per tale balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

11. LOCALE N. 11 - Fig. D: locale ***DISIMPEGNO*** (loc. 11) **(Foto n. 55)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,30, con una pianta di forma rettangolare con dimensioni di metri 1,30 per 1,35, con **superficie utile** (netta) di **1,76 m²**.

12. LOCALE N. 12 - Fig. D: locale ***BAGNO2*** (loc. 12) **(Foto nn. 56, 57)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,30, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,40 per 1,35, con **superficie utile** (netta) di **3,24 m²**.

13. LOCALE N. 13 - Fig. D: locale ***LETTO2*** (loc. 13) **(Foto nn. 58, 59)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,30, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 3,75 per 3,85, con **superficie utile** (netta) di **1,44 m²**.

13B. LOCALE N. 13B - Fig. D: locale ***TETTOIA-DEPOSITO*** (loc. 13B) **(Foto nn. 60 ÷ 65)**.

Il locale ha una copertura a falda con una altezza massima di metri 3,80 e minima di metri 3,10, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,10 per 3,65 con **superficie utile** (netta) di **14,97 m²**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

Superficie non conteggiata nei totali, in quanto tale tettoia è abusiva e non sanabile, come argomentato nel successivo specifico quesito n. 5.

3B. LOCALE N. 3B - Fig. D: locale ***VANO SCALA*** (loc. 3B) **(Foto nn. 66, 67)**.

Il locale ha una pianta di forma rettangolare con dimensioni di metri 1,75 per 3,90, con **superficie utile** (netta) di **6,65 m²**.

Superficie non conteggiata nei totali, in quanto il vano scala dei tre livelli è stato conteggiato per la sua proiezione una sola volta al piano terra.

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dei locali al primo piano pari a **42,26 m²**.

PIANO SECONDO

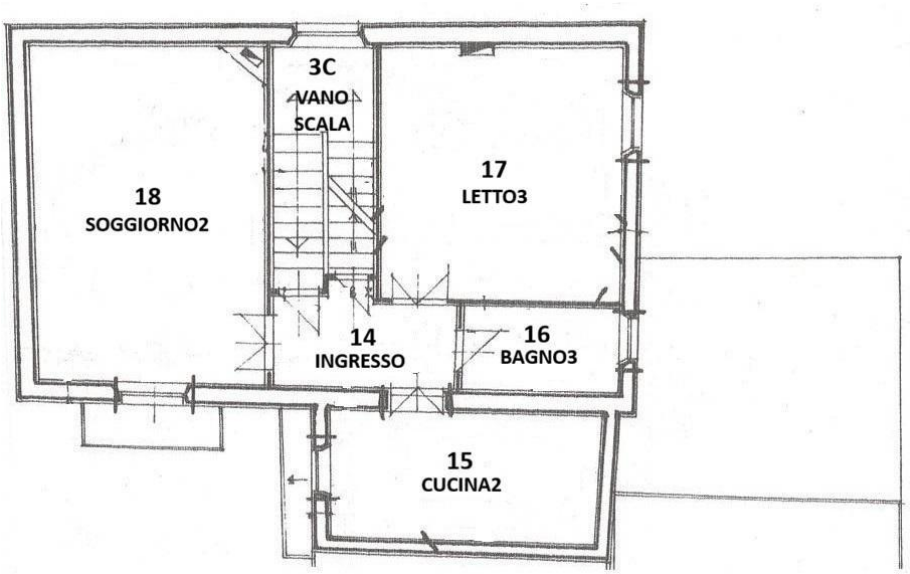


FIGURA E: Pianta del piano secondo del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

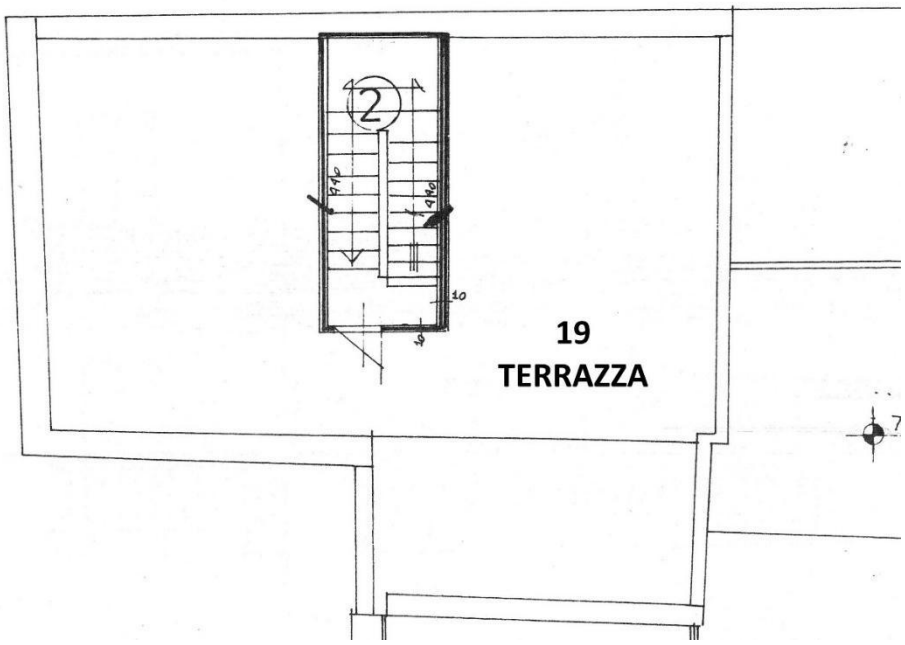


FIGURA F: Pianta della terrazza di copertura della palazzina de qua (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione.

Il piano secondo si compone dei seguenti locali:

14. LOCALE N. 14 - Fig. E: locale ***INGRESSO*** (loc. 14) **(Foto nn. 68, 69)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,45, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 3,10 per 1,60, con **superficie utile** (netta) di **4,96 m²**.

15. LOCALE N. 15 - Fig. E: locale ***CUCINA2*** (loc. 15) **(Foto nn. 76 ÷ 79)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,00, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,50 per 2,10, con **superficie utile** (netta) di **9,45 m²**.

16. LOCALE N. 16 - Fig. E: locale ***BAGNO3*** (loc. 16) **(Foto nn. 80, 81)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,43, con una pianta di forma rettangolare con dimensioni di metri 2,55 per 3,45, con **superficie utile** (netta) di **8,80 m²**.

17. LOCALE N. 17 - Fig. E: locale ***LETTO3*** (loc. 17) **(Foto nn. 82 ÷ 85)**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

Il locale ha un'altezza di metri 3,28, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,00 per 4,20, con **superficie utile** (netta) di **16,80 m²**.

18. LOCALE N. 18 - Fig. E: locale ***SOGGIORNO2*** (loc. 18) **(Foto nn. 70 ÷ 74)**.

Il locale ha un'altezza di metri 3,31, con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 4,05 per 5,70, con **superficie utile** (netta) di **23,09 m²**.

18A. LOCALE N. 18A - Fig. E: locale ***BALCONE2*** (loc. 10A) **(Foto n. 13)**.

Il balcone ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,35 per 0,70, con **superficie utile** (netta) non omogeneizzata di **1,65 m²**, pari a **0,49 m²** omogeneizzati (30%).

Sup. omogeneizzata: 1,65 m² x 0,30= 0,49 m²;

Per tale balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

3B. LOCALE N. 3C - Fig. E: locale ***VANO SCALA*** (loc. 3B) **(Foto nn. 87, 88)**.

Il locale ha una pianta di forma rettangolare con dimensioni di metri 1,75 per 3,90, con **superficie utile** (netta) di **6,65 m²**.

Superficie non conteggiata nei totali, in quanto il vano scala dei tre livelli è stato conteggiato per la sua proiezione una sola volta al piano terra.

19. LOCALE N. 19 - Fig. F: locale ***TERRAZZA*** (loc. 19) **(Foto nn. 89 ÷ 92)**.

La terrazza di copertura della palazzina è dotata di un parapetto di altezza di metri 1,65 sui lati Nord e Ovest, di metri 0,95 sui lati Sud ed Est.

Ha una pianta di forma irregolare, scomponibile in due rettangoli con dimensioni rispettivamente di metri 10,37 per 6,05 (con una superficie utile di 62,74 m²) e di metri

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

4,85 per 2,55 (con una superficie utile di 12,37 m²), con una superficie utile di 75,11 m², alla quale va sottratta la superficie del vano scala con una pianta di forma rettangolare, con dimensioni lorde di metri 2,10 per 4,40 (con superficie lorda di 9,24 m²), con **superficie utile** (netta) non omogeneizzata della terrazza di **65,87 m²**, pari a **11,59 m²** omogeneizzati (30% fino a 25 m² e 10% per gli ulteriori 40,87 m²).

Sup. omogeneizzata:	25,00 m² x 0,30=	7,50 m²
	40,87 m² x 0,10=	4,09 m²
		11,59 m²

Per tale terrazza praticabile (loc. 19) balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto fino a 25 m², per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali, e del 10% per la quota eccedente i 25 m².

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dei locali al primo secondo con la terrazza pertinenziale pari a **75,17 m²**.

20. SUPERFICIE N. 20 - Fig. A: ***CORTE*** (loc. 30) **(Foto nn. 2, 13 ÷ 17)**.

La corte esterna di accesso dalla strada pubblica ha una forma rettangolare, con dimensioni rispettivamente di metri 5,05 per 12,70 (con una superficie utile di 64,14), alla quale va detratta la superficie della scalinata d'ingresso al piano interrato di terzi (di cui al civico n. 15) (con una superficie utile di 5,83 m²), con una conseguente **superficie utile** non omogeneizzata di **58,30 m²**, pari a **5,83 m²** omogeneizzati (10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti).

Sup. omogeneizzata:	58,30 m² x 0,10=	5,83 m²

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dell'intera palazzina pari a 197,28 m², che diviene pari a **197,00 m²** col previsto arrotondamento al metro quadro.

CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE

Analogamente al calcolo delle superfici utili nette, anche per le superfici commerciali ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e dalla norma UNI 10750, con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare,

Tale superficie commerciale è stata misurata, come da citata normativa, al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

- Locali costituenti il fabbricato de quo (con esclusione della Tettoia-Deposito – loc. 13B abusiva e non sanabile) - Totali 217,34 m² (commerciale), che arrotondata al metro quadrato (DPR 138/98) è pari a **217,00 m²**:

Vani principali ed accessori diretti

- Piano terra: **87,19 m²**
- Piano primo: **58,60 m²**
- Piano secondo: **49,34 m²**

Pertinenze esclusive:

- Cantina, piano terra (loc. 8 - Fig. C): 4,76 m²;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

Sup. omogeneizzata: 4,76 m² x 0,50= **2,38 m²**

Per tale pertinenza esclusiva accessoria, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 50%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva, direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

- Balcone, piano primo (loc. 10A - Fig. D): 1,65 m²;

Sup. omogeneizzata: 1,65 m² x 0, 30= **0,49 m²**

Per tale balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

- Balcone, piano secondo (loc. 18A - Fig. E): 1,65 m²;

Sup. omogeneizzata: 1,65 m² x 0, 30= **0,49 m²**

Per tale balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

- Terrazza (loc. 19 - Fig. F): 80,18 m²;

Sup. omogeneizzata:	25,00 m² x 0,30=	7,50 m²
	55,18 m² x 0,10=	5,52 m²
		13,02 m²

Per tale terrazza praticabile (loc. 19) balcone, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto fino a 25 m², per tale tipo di pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali, e del 10% per la quota eccedente i 25 m².

- Corte (loc. 20 - Fig. A): 58,30 m²;

Sup. omogeneizzata: 58,30 m² x 0,10= **5,83 m²**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

Alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10%, previsto dalla citata normativa per le superfici scoperte a giardino o similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensivo della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

Per un totale della **superficie commerciale** (al lordo delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) della palazzina de qua pari a 217,34 m², che arrotondata al metro quadrato (DPR 138/98) è pari a **217,00 m²**.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

La seguente valutazione è stata effettuata col *procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona della palazzina de qua, paragonabili, e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie ed intermediari immobiliari, tecnici operanti nella zona e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis *la tipologia* e la *collocazione*, in secundis *l'età degli immobili, il loro stato di conservazione* e la loro *consistenza* rispetto al bene oggetto di stima.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per fabbricati della zona, assimilabili a quello de quo, di tipologia residenziale e con le caratteristiche di specie, oscillante:

– da un minimo di **300,00 €/m²** ad un massimo di **500,00 €/m²** di superficie commerciale;

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati, con range di oscillazione essenzialmente compatibile con le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale, in tale microzona suburbana del Comune di Settefrati (FR).

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 1° Semestre 2025
"Comune di Settefrati (FR) - Tipologia prevalente: abitazioni civili"

Fascia/zona: CENTRALE (Via G. Marconi, ...)

Fascia/zona: **CENTRALE**	**Stato conservativo**	**minimo €/m²** (superficie lorda)	**massimo €/m²** (superficie lorda)
Abitazioni civili	NORMALE	360,00	510,00
Uffici	NORMALE	460,00	640,00
Negozi	NORMALE	540,00	700,00

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate dal sottoscritto effettuate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale dell'immobile de quo di tipo economico, il valore unitario medio di **400,00 €/m²** (di superficie commerciale), pari alla

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ((300,00€/m² + 500,00 €/m²) / 2 = 400,00 €/m²).

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI E STIMA DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Il valore medio del valore commerciale individuato per la tipologia di immobile de qua, relativo a caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie, va adeguato alle reali caratteristiche della palazzina de qua, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi che per le caratteristiche convenzionali sommano 100.

Le caratteristiche da valutare sono quelle standard, quali:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche, quali: accessibilità, servizi, qualità al contorno, densità contesto urbano, con peso complessivo variabile nel **range 14 ÷ 30**. Tale caratteristica posizionale è quella che determina in maniera significativa il diverso apprezzamento del mercato. Sebbene, come molti piccoli paesini di montagna la qualità dei servizi è bassa (Settefrati è un paesino a circa 800 metri s.l.m., con poco più di 700 abitanti), ma nel caso di specie le condizioni al contorno sono soddisfacenti, essendo il complesso immobiliare ubicato in zona adiacente al Centro storico, con comoda accessibilità e parcheggio. Per tali ragioni ho valutato un peso comunque medio alto, **pari a 26**.
b. Caratteristiche posizionali intrinseche, quali: panoramicità (visualità), orientamento, soleggiamento e luminosità, prospicienza, con peso complessivo variabile nel **range 5 ÷ 25**. Avendo la palazzina ottima panoramicità, ottimo orientamento, luminosità prevalentemente molto buona (a meno dei locali al piano terra, in cui i locali soggiorno e cucina sono privi di finestra), comunque ho valutato un peso superiore alla media, **pari a 18**.

c. Caratteristiche produttive, quali: oneri manutentivi, suscettività di vendita e di locazione, regime fiscale, con peso complessivo variabile nel **range 13 ÷ 25**. Tali caratteristiche sono quelle connesse alla capacità del bene di essere collocato sul mercato in funzione della sua destinazione, all'alea di sfitti ed inesigibilità, in funzione del tipo di utilizzo e degli oneri di manutenzione straordinaria. Considerato l'immobilismo del mercato delle vendite e degli affitti nell'area e che nel caso di specie gli oneri manutentivi non siano trascurabili, considerata l'umidità in vari locali del piano secondo sottostate la terrazza di copertura (ingresso, cucina2 e bagno3), oltre che nel bagno1 al piano terra, ho valutato un peso minimo, **pari a 13**.

d. Caratteristiche tecnologiche, quali: finiture, impianti tecnologici, decorazioni e ornata, assenza di degrado fisico e di obsolescenza economica, con peso complessivo variabile nel **range 25 ÷ 35**. La palazzina, con epoca di edificazione risalente al terzo decennio del 1900, risalta per il suo decoro architettonico e costruttivo, ma considerato che le sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione degli interni non siano le migliori, considerato lo stato di umidità rilevato in taluni locali del piano secondo sottostante la terrazza di copertura, oltre al bagno al piano terra, come già indicato relativamente alle precedenti caratteristiche, l'assenza di un impianto di riscaldamento (sono presenti due camini). In base a tali caratteristiche ho valutato un peso minimo, **pari a 25**.

e. Caratteristiche efficienza globale, quali: corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti, con peso complessivo variabile nel **range 0 ÷ 8**. La palazzina presenta ben tre bagni e due cucine ma, per la tipologia della costruzione in muratura, la distribuzione degli spazi interni è estremamente rigida e a causa della scalinata centrale, è idonea per la residenza di un solo nucleo familiare. Gli

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

ambienti sono comunque molto spaziosi e rispettano gli standard abitativi. In base a tali caratteristiche ho valutato un peso medio, **pari a 4**.

f. Caratteristiche ambientali, quali: inquinamento chimico-acustico, spazio verde privato perimetrale, microcriminalità, con peso complessivo variabile nel **range 5 ÷ 15**. Trattandosi di una ubicazione amena e riservata, con bassa incidenza in ordine ai problemi di inquinamento ambientale, con buona dotazione di parcheggio nell'area e dotata anche di una corte privata di ingresso recintata, ho valutato un peso medio, **pari a 10**.

Le caratteristiche e il range dei coefficienti utilizzati scaturiscono da una ricerca statistica eseguita a tappeto sul territorio laziale dalla cattedra di Economia ed Estimo Urbano della Facoltà di Architettura dell'Università di Roma "La Sapienza", cattedra tenuta dal Prof. Arch. Alberto d'Agostino.

Considerato che la somma dei vari pesi assegnati è **pari a 96** (26+18+13+25+4+10= 96), tenuto conto del valore unitario medio di mercato già individuato, pari a 400,00 €/m², otteniamo che **il valore di mercato unitario della palazzina de qua è pari a 384,00 €/m²**, così calcolato:

400,00 €/m² x 0,96/100 = **384,00 €/m²**

CALCOLO VALORE COMMERCIALE DELLA PALAZZINA

Essendo la superficie commerciale della palazzina de qua **pari a 217 m²**, conseguentemente ho ottenuto che **il valore di mercato del bene è di € 83.320,00 (euro ottantatremila trecentoventi/00)**, così calcolato:

217 m² x 384,00 €/m² = **€ 83.320,00**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

B. Terreno-uliveto, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 517**.

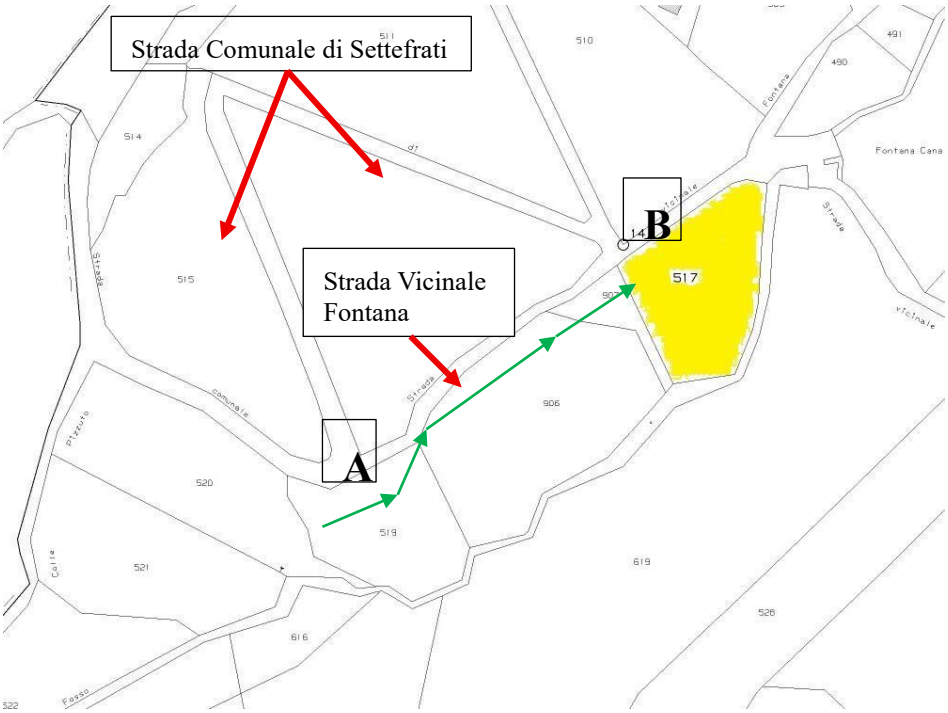


FIGURA G: Stralcio della mappa catastale con evidenziato il terreno de quo (in giallo) e la viabilità circostante, con l'accesso A, attraverso la Strada vicinale Fontana e l'accesso pedonale B dalla Strada Comunale di Settefrati.

VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO

La seguente valutazione è stata effettuata col *procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni, nella zona, paragonabili, e ha considerato tutte le sue peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie ed intermediari immobiliari, tecnici operanti nella zona e consultando siti web e

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di terreni con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per terreni della zona, assimilabili a quello de quo, con le caratteristiche di specie, oscillante:

- da un minimo di **1,00 €/m²** ad un massimo di **3,00 €/m²** di superficie commerciale;

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari terreni agricoli.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate dal sottoscritto effettuate, tenendo anche conto dei vari vincoli ai quali è sottoposto, hanno condotto ad attribuire alla superficie del terreno de quo il valore unitario medio di **2,00 €/m²** (di superficie commerciale), pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ((1,00 €/m² + 3,00 €/m²) / 2 = 2,00 €/m²).

Essendo la superficie commerciale del terreno de quo pari a **2.608 m²**, conseguentemente ho ottenuto che **il valore di mercato del bene è di € 5.216,00 (euro cinquemila duecentosedici/00)**, così calcolato:

2.608 m² x 2,00 €/m² = **€ 5.216,00**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

<< dica se appare comodamente divisibile; in tal caso approntì un progetto divisionale in quattro quote di pari valore indicando anche come effettuare eventuale frazionamento; >>

L'intero cespite ereditario dei de cuius di - OMISSIS - e della consorte - OMISSIS - è costituito dai seguenti beni*:

a) Fabbricato urbano (Categ. A/2), censito nel C.F. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 mappale 627 sub.1-176**, sito in via G. Terenzio n. 11 (piano T - 1 – 2);

b) Terreno-uliveto, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 517**.

(*) NB: Come evidenziato nei precedenti quesiti, la Porzione rurale di fabbricato promiscuo, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al Foglio 17 p.lla 627 sub.2, indicata nell'Atto di Citazione per lo scioglimento di comunione, deriva da un mancato aggiornamento catastale, in quanto è parte del Fabbricato di cui al mappale 627 sub.1-176, come specificamente argomentato nel successivo quesito n° 5.

A parte l'appezzamento di terreno di cui alla p.lla 517 (immobile c), **il valore del cespite ereditario de quo è essenzialmente costituito da quello del fabbricato urbano in via G. Terenzio n. 11** (immobile a).

Tale fabbricato è distribuito su tre livelli (piano terra, primo e secondo), con un unico ingresso, attraverso la corte, dal piano terra e si accede ai due piani superiori attraverso un'unica scala interna centrale a tutti e tre i livelli.

Per come è strutturato tale fabbricato, non è pertanto possibile raggiungere il piano primo senza attraversare il piano terra e non è possibile raggiungere il piano secondo senza attraversare sia il piano terra che il piano primo.

Pertanto, l'intero fabbricato, per la sua conformazione, può essere autonomamente utilizzato da un solo conduttore, non essendo divisibile in più unità immobiliari tra loro autonome.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Inoltre, dall'esame della conformazione dell'immobile e dei luoghi, non è possibile ipotizzare la realizzazione di opere strutturali che rendano autonomi i tre livelli tra di loro.

Considerando che, nonostante la configurazione dell'immobile non ne consenta un suo frazionamento in autonome unità immobiliari, esso è risultato condotto dagli eredi di due dei quattro eredi dei de cuius - OMISSIS - e - OMISSIS -, effettuerò le due seguenti alternative soluzioni di progetto divisionale in quattro quote di pari valore, prevedendo i relativi conguagli in denaro.

A. PROGETTO DIVISIONALE A: Tutti gli immobili costituenti l'intero cespite ereditario costituiscono una sola quota.

   Il relativo unico assegnatario dovrà versare agli altri tre condividenti il 75% del valore stimato per l'intero cespite ereditario (25% a ciascuno di loro).

B. PROGETTO DIVISIONALE B: l'intero fabbricato in via Terenzio viene assegnato in comunione agli eredi di due dei quattro eredi dei de cuius - OMISSIS - e - OMISSIS - che ne sono risultati gli attuali conduttori.

   I relativi due assegnatari in comunione dovranno versare agli altri due condividenti (salvo conguaglio tra di loro) il 50% del valore stimato per l'intero cespite ereditario (25% a ciascuno di loro).

Essendo il valore stimato dell'intero cespite ereditario pari a **€ 88.544,00** (di cui € 83.328,00 relativo alla Palazzina e € 5.216,00 al terreno), detraendo a tale importo quello necessario per sanare le non conformità catastali, urbanistiche, edilizie (incluse copre di demolizioni e ricostruzioni), pari a € 14.500,00 (come da successivo quesito n. 5), otteniamo che in realtà l'effettivo valore dell'intero cespite ereditario è, in cifra tonda, pari a € 74.050,00, così ottenuto:

€ 88.544,00 (valore stimato) - € 14.500,00 (costo regolarizzazioni) = € 74.054,00

Conseguentemente ciascuna delle quattro quote è di importo, in cifra tonda, pari a €

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

18.512,00 (€ 74.050,00 : 4 = 18.512,50).

A. PROGETTO DIVISIONALE A: Tutti gli immobili costituenti l'intero cespite ereditario costituiscono una sola quota e il relativo unico assegnatario dovrà versare agli altri tre condividenti il 75% del valore stimato per l'intero cespite ereditario (25% a ciascuno di loro).

   Pertanto, **l'assegnatario di tutti gli immobili** costituenti l'intero cespite ereditario **dovrà versare a ciascuno degli altri tre condividenti l'importo di € 18.512,00**, **per un totale di € 55.537,50**.

B. PROGETTO DIVISIONALE B: l'intero fabbricato in via Terenzio viene assegnato in comunione agli eredi di due dei quattro eredi dei de cuius - OMISSIS - e - OMISSIS - che ne sono risultati gli attuali conduttori (eredi di Mario FABRIZI ed eredi di Maria - OMISSIS -).

   Pertanto, **i due assegnatari in comunione di tutti gli immobili** costituenti l'intero cespite ereditario **dovranno versare a ciascuno degli altri due condividenti l'importo di € 18.512,00, per un totale di € 37.025,00**.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

<< valuti se vi siano occupazioni di una parte dei beni da parte di altri condividendi e ne calcoli gli eventuali frutti; >>

A. Fabbricato urbano (Categ. A/2), censito nel C.F. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 mappali 176 e 627 sub.1**, sito in via G. Terenzio n. 11 (piano T - 1 – 2).

In sede di primo sopralluogo del 12/11/2025 è emerso che i piani terra e primo della palazzina de qua sono condotti "*dalla Sig.ra - OMISSIS -, ivi domiciliata (avendo residenza anagrafica in - OMISSIS - Settefrati), unitamente alle sue due figlie, Sig.ne - OMISSIS -, anche ivi residente, e - OMISSIS -, altrove residente*" "*Mentre il piano secondo, con relativa terrazza di copertura, è nella disponibilità del Sig. - OMISSIS -.*" **(*cfr.* all. A1)**.

In sede di sopralluogo non ho potuto verificare se la palazzina de qua sia effettivamente occupata da tali condividenti, avendo rinvenuto tutti gli arredi dei primi due piani ricoperti da teli, come per proteggerli dalla polvere in quanto poco oppure non utilizzati, come si rileva anche dalle relative fotografie **(Foto nn. 19 ÷ 59)**; analogamente anche per il secondo piano **(Foto nn. 70, 72, 83 ÷ 85)**.

Dalle verifiche che ho effettuato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Settefrati risulta che:

- nella palazzina de qua, all'interno 1, ha la residenza anagrafica la Sig.ra - OMISSIS -, come da relativo Certificato di Residenza **(*cfr.* all. G2)**;
- la Sig.ra - OMISSIS - è l'unica residente in tale palazzina de qua, come da relativa attestazione del Comune **(*cfr.* all. G2)**; a conferma di quanto dichiarato dalle parti convenute in sede di sopralluogo.

CANONE LOCATIVO

Per valore locativo di un bene si intende l'ammontare di moneta che un eventuale conduttore potrebbe ragionevolmente pagare ed un locatore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in locazione per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il potenziale conduttore che il locatore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di contrarre.

Come per la valutazione dell'immobile, anche quella del suo valore locativo è stata effettuata, parallelamente e contestualmente, col procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, della medesima zona, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili de quo. Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche assimilabili al bene oggetto di stima.

Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti mensili con quotazioni oscillanti da un minimo mensile di 2,00 €/m² ad un massimo mensile di 3,00 €/m² di superficie netta (utile), in base alle peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie netta dell'immobile de quo, il valore di affitto unitario medio mensile di 2,50 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo rilevati ((2,00 €/m² + 3,00 €/m²) / 2= 2,50 €/m²).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI E STIMA DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Il valore medio del valore commerciale individuato per la tipologia di immobile de qua, relativo a caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie, va adeguato alle reali caratteristiche della palazzina de qua, utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi che per le caratteristiche convenzionali sommano 100.

Le caratteristiche da valutare sono quelle standard, quali:

a. Caratteristiche posizionali estrinseche, quali: accessibilità, servizi, qualità al contorno, densità contesto urbano, con peso complessivo variabile nel **range 14 ÷ 30**. Tale caratteristica posizionale è quella che determina in maniera significativa il diverso apprezzamento del mercato. Sebbene, come molti piccoli paesini di montagna la qualità dei servizi è bassa (Settefrati è un paesino a circa 800 metri s.l.m., con poco più di 700 abitanti), ma nel caso di specie le condizioni al contorno sono soddisfacenti, essendo il complesso immobiliare ubicato in zona adiacente al Centro storico, con comoda accessibilità e parcheggio. Per tali ragioni ho valutato un peso comunque medio alto, **pari a 26**.
b. Caratteristiche posizionali intrinseche, quali: panoramicità (visualità), orientamento, soleggiamento e luminosità, prospicienza, con peso complessivo variabile nel **range 5 ÷ 25**. Avendo la palazzina ottima panoramicità, ottimo orientamento, luminosità prevalentemente molto buona (a meno dei locali al piano terra, in cui i locali soggiorno e cucina sono privi di finestra), comunque ho valutato un peso superiore alla media, **pari a 18**.
c. Caratteristiche produttive, quali: oneri manutentivi, suscettività di vendita e di locazione, regime fiscale, con peso complessivo variabile nel **range 13 ÷ 25**. Tali caratteristiche sono quelle connesse alla capacità del bene di essere collocato sul

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

mercato in funzione della sua destinazione, all'alea di sfitti ed inesigibilità, in funzione del tipo di utilizzo e degli oneri di manutenzione straordinaria. Considerato l'immobilismo del mercato delle vendite e degli affitti nell'area e che nel caso di specie gli oneri manutentivi non siano trascurabili, considerata l'umidità in vari locali del piano secondo sottostate la terrazza di copertura (ingresso, cucina2 e bagno3), oltre che nel bagno1 al piano terra, ho valutato un peso minimo, **pari a 13**.

d. Caratteristiche tecnologiche, quali: finiture, impianti tecnologici, decorazioni e ornata, assenza di degrado fisico e di obsolescenza economica, con peso complessivo variabile nel **range 25 ÷ 35**. La palazzina, con epoca di edificazione risalente al terzo decennio del 1900, risalta per il suo decoro architettonico e costruttivo, ma considerato che le sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione degli interni non siano le migliori, considerato lo stato di umidità rilevato in taluni locali del piano secondo sottostante la terrazza di copertura, oltre al bagno al piano terra, come già indicato relativamente alle precedenti caratteristiche, l'assenza di un impianto di riscaldamento (sono presenti due camini). In base a tali caratteristiche ho valutato un peso minimo, **pari a 25**.
e. Caratteristiche efficienza globale, quali: corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti, con peso complessivo variabile nel **range 0 ÷ 8**. La palazzina presenta ben tre bagni e due cucine ma, per la tipologia della costruzione in muratura, la distribuzione degli spazi interni è estremamente rigida e a causa della scalinata centrale, è idonea per la residenza di un solo nucleo familiare. Gli ambienti sono comunque molto spaziosi e rispettano gli standard abitativi. In base a tali caratteristiche ho valutato un peso medio, **pari a 4**.
f. Caratteristiche ambientali, quali: inquinamento chimico-acustico, spazio verde privato perimetrale, microcriminalità, con peso complessivo variabile nel **range 5 ÷ 15**. Trattandosi di una ubicazione amena e riservata, con bassa incidenza in ordine ai

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

problemi di inquinamento ambientale, con buona dotazione di parcheggio nell'area e dotata anche di una corte privata di ingresso recintata, ho valutato un peso medio, **pari a 10**.

Considerato che la somma dei vari pesi assegnati è **pari a 96** (26+18+13+25+4+10= 96), tenuto conto del valore di affitto unitario medio mensile pari a 2,50 €/m², otteniamo che **il valore unitario mensile della locazione pari a 2,40 €/m²**, così calcolato:

2,50 €/m² x 96/100 = **2,40 €/m²**

SUPERFICIE UTILE NETTA

La superficie utile netta (omogeneizzata) della palazzina de qua è pari a 197 m², come da conteggi riportati nella risposta al precedente quesito n° 2 per la determinazione del suo valore.

VALORE LOCATIVO MENSILE INTERA PALAZZINA

Essendo la superficie utile netta pari a 197 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 470,00 €/mese, così calcolato:

197 m² x 2,40 €/m² = € 472,80

VALORE LOCATIVO MENSILE PIANO TERRA E PRIMO (condotti eredi -OMISSIS-)

Essendo la superficie utile netta dei primi due piani pari a 122 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 290,00 €/mese, così calcolato:

122 m² x 2,40 €/m² = € 492,80

VALORE LOCATIVO MENSILE SECONDO CON TERRAZZA (nella disponibilità erede - OMISSIS -)

Essendo la superficie utile netta del primo secondo pari a 75 m², conseguentemente il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, a 180,00 €/mese, così calcolato: 75 m² x 2,40 €/m² = € 180,00

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

C. Terreno-uliveto, censito nel C.T. del Comune di Settefrati (FR) al **Foglio 17 p.lla 517**.

Il terreno de quo è risultato in stato di abbandono e conseguentemente non si è rilevata la relativa occupazione da parte dei condividenti.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

<< consideri e verifichi se il fabbricato di via Terenzio è urbanisticamente e dal punto di vista edilizio legittimo e regolare; >>

Il fabbricato in Via Terenzio de quo, censito ai mappali 627 sub.1 – 176 del foglio 17 del catasto terreni del Comune di Settefrati, è di remota costruzione, probabilmente ultimato nel 1932 come risulterebbe da incisione riportata sulla sua facciata d'ingresso (tipica usanza dell'epoca) **(Foto n. 18)**, pertanto risalente a data anteriore sia al 01/09/1967 di vigenza della cosiddetta "Legge Ponte" che all'anno 1942 di promulgazione della prima legge urbanistica (Legge n. 1150 del 17 agosto 1942), periodo nel quale non era richiesto un titolo abilitativo e un progetto assentito per la costruzione.

Dalle verifiche effettuate con accesso agli atti presso il Comune di Settefrati è emerso che dopo la sua edificazione iniziale, **i primi e unici lavori edilizi assentiti** relativi a tale fabbricato risalgono all'anno 1984 e immediatamente successivi **(*cfr.* all. F1, F3, F4)**.

Lavori che sono stati effettuati con affidamento diretto a cura dello stesso Comune di Settefrati della progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori, con progetto approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 58 del 10/09/1984, per "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*" **(*cfr.* all. F8)**, effettuati in base alla Legge 24/07/1984 n. 363, art. 2 comma 11 (recante interventi urgenti per le

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

popolazioni colpite dai terremoti del 29 aprile 1984 in Umbria e del 7 e 11 maggio 1984 in Abruzzo, Molise, Lazio e Campania).

Tali lavori sono stati affidati dal Comune al Consorzio CONSEF con convenzione che ha previsto anche la relativa progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 74 del 13/11/1984 **(*cfr.* all. F9)**.

Nonostante prolungate approfondite verifiche con più accessi presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone Servizi Catastali **(*cfr.* all. E6 ÷ E14)**, non solamente non sono state rinvenute le planimetrie di primo impianto (sebbene il fabbricato risulti accatastato con accertamento e classamento del 31/05/1946, come da modello 5 acquisito - ***cfr.* all E8**, il quale pero è risultato carente della prevista relativa planimetria), ma nemmeno successive e/o attuali planimetrie **(*cfr.* all E4, E5)** e l'Elaborato planimetrico **(*cfr.* all E1 ÷ E3)**.

Pertanto, gli unici elaborati progettuali che posso considerare assentiti (essendo relativi a opere eseguite direttamente dal Comune, ai sensi dell'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, la Delibera di approvazione del progetto equivale alla concessione edilizia – ***cfr.* all. F8, F9**) dei sono quelli relativi ai citati interventi effettuati dallo stesso Comune iniziati nel 1984 e in base ad essi procedere a verificare la conformità dello stato attuale dell'immobile de quo.

ABUSI URBANISTICI ED EDILIZI

Da quanto emerso nei tre sopralluoghi effettuati, ho rilevato le seguenti difformità tra lo stato attuale dell'immobile de quo e tali elaborati progettuali, come da modifiche riportate in rosso sugli elaborati grafici di tale progetto del 1984 **(*cfr.* Figure C, D)**:

1. PIANO TERRA **(Figura C)**: Spostamento del divisorio (spessore maggiorato per isolamento) tra il locale Cucina **(loc.7)** e il locale Cantina **(loc.8)**, con aumento della larghezza del locale cucina e pari riduzione di quella del locale cantina;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FIGURA C: Pianta del piano terra del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

2. PIANO PRIMO **(Figura D)**: Realizzazione di un nuovo locale Tettoia – Deposito **(loc. 13B)**.

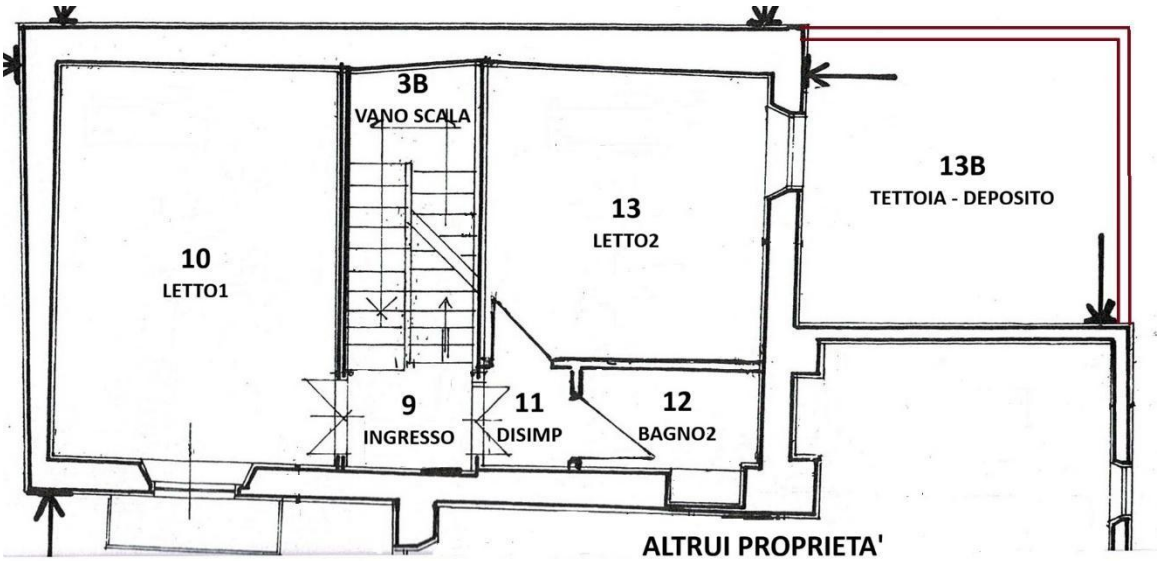


FIGURA D: Pianta del piano primo del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del*

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

IRREGOLARITA' CATASTALI

Oltre alle citate irregolarità edilizie ed urbanistiche sono presenti alcune irregolarità catastali e l'assenza di un titolo di provenienza di una parte dell'area di sedime della palazzina de qua, come illustrato nel successivo quesito congiuntamente ai necessari adempimenti per la relativa regolarizzazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

<< nel caso in cui vi siano illegittimità o dovessero sussistere irregolarità, chiede al CTU di riferire se esse sono sanabili e i relativi costi da sostenere per eventuale sanatoria; >>

Le opere realizzate senza il relativo titolo abilitativo, elencate nella risposta al precedente quesito, sono tutte sanabili tranne la Tettoia – Deposito **(loc. 13B)** al primo piano, come di seguito indicato.

A. OPERE ABUSIVE SANABILI:

Relativamente alle seguenti non conformità rilevate nel piano terra (rispetto agli elaborati di progetto per i lavori eseguiti direttamente dal Comune di Settefrati per gli "Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune" **– *cfr.* all. F4 e Figura C**), consistenti nella diversa distribuzione spazi interni nei locali Cucina **(loc. 7)** e Cantina **(loc. 8)** al piano terra, è necessario presentare una CILA in sanatoria.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Il costo per la sanatoria di tali opere abusive sanabili è preventivabile in € 1.500,00 per oneri amministrativi (€ 1.000,00 per sanzioni, € 500,00 per spese e diritti di segreteria) e in € 2.000,00 per spese tecniche, per un **totale di € 3.500,00**.

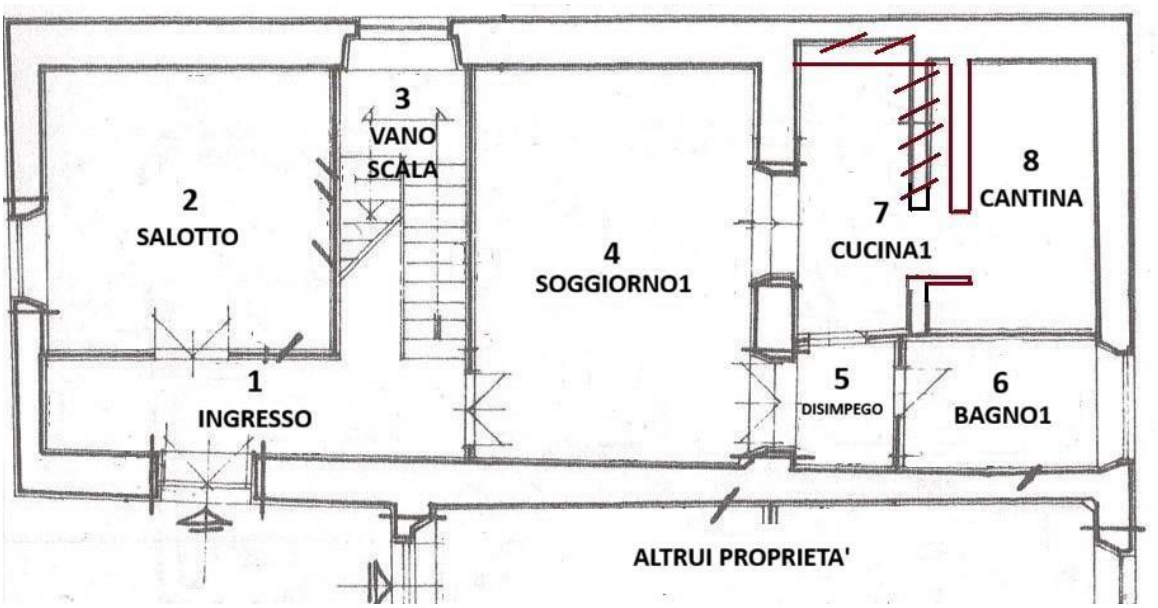


FIGURA C: Pianta del piano terra del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

B. OPERA ABUSIVA NON SANABILE

Il locale Tettoia – Deposito **(loc. 13B)** al secondo livello (sovrastante la cucina e la cantina al piano terra), non presente negli elaborati di progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata in rosso sulla relativa tavola di progetto **(Figura D)**, la cui successiva realizzazione (successiva al 1984) è abusiva in quanto, costituendo una nuova volumetria dell'immobile, avrebbe richiesto il rilascio di un Permesso di Costruire non è stato mai depositato, come da accesso agli atti presso il Comune di Settefrati e relativa attestazione **(*cfr.* all. F1, F3)**.

Tale opera abusiva non è sanabile in quanto l'immobile ricade nella zona B1 del P.R.G. comunale, ove non sono previsti interventi edilizi che comportino l'aumento di volumetria (la sola eccezione riguarda il caso di demolizione e ricostruzione, non ipotizzabile per l'immobile de quo).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Non essendo sanabile, tale locale Tettoia – Deposito (loc. 13B) **dovrà essere demolito**, con conseguenti necessarie opere di impermeabilizzazione del solaio di calpestio interno, divenuto lastrico solare per i sottostanti locali al piano terra, con un preventivabile costo di **€ 5.000,00**.

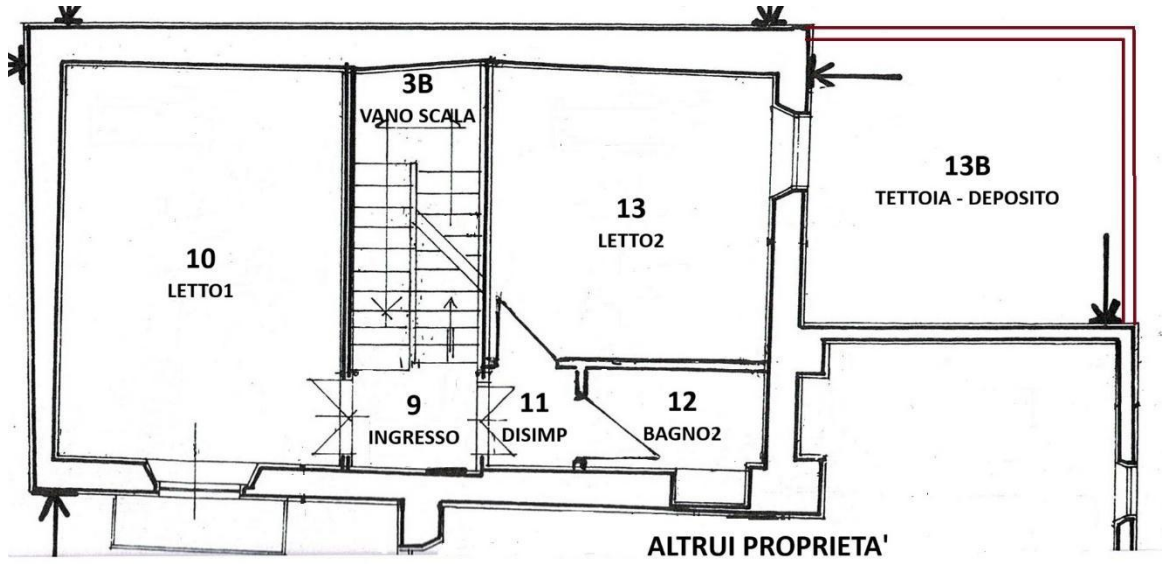


FIGURA D: Pianta del piano primo del fabbricato de quo (mapp. 627 sub. 1-176), estratta dal progetto per gli "*Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune*", integrata con la numerazione dei locali e in rosso le modifiche di adeguamento con lo stato attuale dei luoghi.

IRREGOLARITA' CATASTALI

Oltre alle citate irregolarità edilizie ed urbanistiche ho rilevato delle irregolarità catastali e nel titolo di provenienza di una parte dell'immobile, consistenti:

1. parte della palazzina de qua (mappale 176 sub.1-176), riguardante il locale Cucina1 **(loc. 7)** e il locale Cantina **(loc. 8)** al piano terra, ha come area di sedime oltre alla p.lla 627 anche la particella terreni n. 652, che risulta catastalmente risulta di proprietà di terzi (sig. - OMISSIS -) **(*cfr.* all. C5)**; non conformità catastale dovuta, oltre l'assenza di un titolo di provenienza trascritto, anche al disallineamento tra l'attuale mappa catasto

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

terreni **(*cfr.* all. D1)** e la vecchia mappa urbana **(*cfr.* all. F2)**, in cui tale area era correttamente identificata con la p.lla 176 e l'intero edificio de quo (mapp. 627 sub. 1-176) era conformemente

congiuntamente identificato dalle due particelle terreni nn. 627 e 176;

2. al Catasto Terreni deve essere aggiornata la sagoma del fabbricato presente sulla mappa al catasto terreni, che attualmente non include l'area di sedime di tali locali Cucina1 **(loc. 7)** e Cantina **(loc. 8)** al piano terra che hanno come sedime la citata p.lla 652;
3. al Catasto Terreni deve essere depositato l'Elaborato planimetrico (da predisporre) **(*cfr.* all. E1 ÷ E3)**;
4. al Catasto Fabbricati deve essere integrato l'accatastamento con le relative planimetrie di tutti e tre i livelli del fabbricato in quanto:
   - l'Accertamento e Classamento al C.F. è stato eseguito in data 31/05/1946 ma senza allegarvi le relative planimetrie **(*cfr.* all. E7, E8)**;
   - le planimetrie non sono nemmeno integrate successivamente fino ad oggi **(*cfr.* all. E4, E5)**;
5. al Catasto Fabbricati deve essere regolarizzata la porzione di fabbricato rurale di cui alla corte censita al catasto terreni come p.lla 627 sub.2 (obbligo sin dal 2012, l'inadempimento comporta sanzioni da 1.032 a 8.264 euro, sanabili tramite ravvedimento operoso) (cfr. all. .

Il costo per sanare tali non conformità e irregolarità catastali è preventivabile in € 2.000,00 per sanzioni e in € 4.000,00 per spese tecniche, per un **totale di € 6.000,00**, **oltre alle spese giudiziarie per usucapire la p.lla 652 intestata a terzi**, area di sedime della cucina (loc. 7) e cantina (loc. 8) al piano terra.

NB: la regolarizzazione nel C.F., con l'integrazione delle planimetrie deve essere contestuale alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche sanabili elencate e alla demolizione della Tettoia-Deposito (loc. 13B) non sanabile.

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

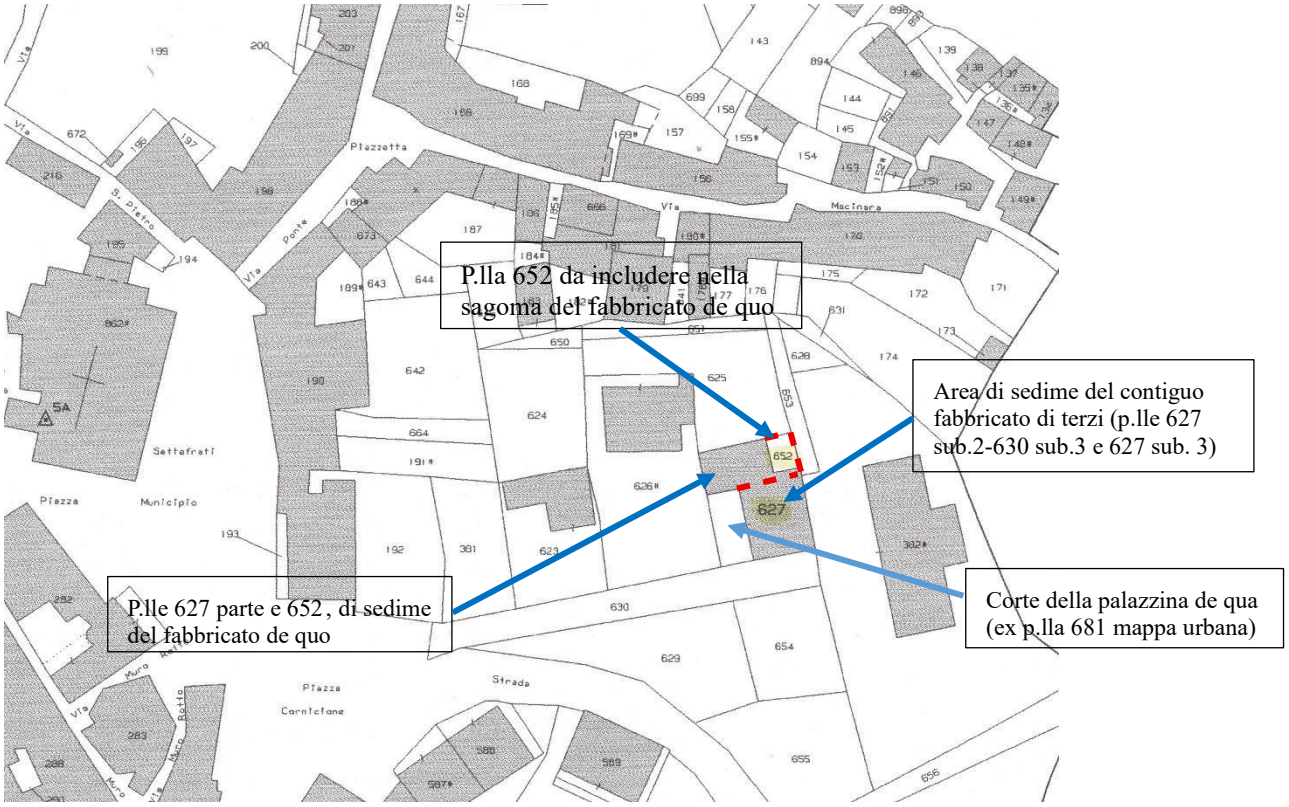


FIGURA A: Stralcio della mappa catastale del foglio 17 del comune di Settefrati (FR), dell'area in cui è situato il fabbricato de quo (C.T. p.lle 627 parte e 652).

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52



FIGURA B: Stralcio originaria mappa urbana del Comune di Settefrati (FR), dell'area in cui è situato il fabbricato de quo (C.T. p.lle 627 parte e 652), acquisita dal Comune ***(cfr.* all. D3, F2)**.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

<< tenti in ogni caso la conciliazione. >>

In sede di tutte e tre i sopralluoghi del 12/11/2025, 18/12/2025 e 17/02/2026, è stato preliminarmente inutilmente effettuato un tentativo di conciliazione.

In sede di primo sopralluogo di inizio delle operazioni peritali del 12/11/2025, come riportato nel relativo processo verbale **(*cfr.* all. A1)**, a seguito del mio preliminare tentativo di conciliazione l'Avv. - OMISSIS - "*si riporta alla proposta conciliativa già rappresentata in atti*." e i convenuti presenti (Sig. - OMISSIS -, le Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS -) "*si dichiarano al momento contrari alla conciliazione*."

In sede di secondo sopralluogo del 18/12/2025, come riportato nel relativo processo verbale **(*cfr.* all. A2)** "*Preliminarmente ho proceduto a verificare nuovamente la volontà delle parti per una possibile conciliazione. Al momento il tentativo di conciliazione non ha esto positivo*.".

In sede di terzo sopralluogo del 17/02/2026, come riportato nel relativo processo verbale **(*cfr.* all. A3)** "*Preliminarmente ho proceduto nuovamente a verificare la volontà delle parti per una possibile conciliazione ma, anche per l'assenza dei difensori, anche questo tentativo di conciliazione non ha avuto esito positivo.*".

Al termine delle operazioni di ciascun sopralluogo abbiamo concordato "*di fissare un nuovo incontro ai fini conciliativi su richiesta delle parti*", ma nessuna richiesta in tal senso è mai pervenuta dalle parti e in nessuno dei tre incontri sono mai stati presenti tutti i difensori delle parti, necessari per definire una eventuale auspicata conciliazione.

Ad oggi non è pervenuta alcuna richiesta delle parti per un nuovo incontro per un ulteriore tentativo di conciliazione e al riguardo invito le parti a riconsiderare la possibilità di una conciliazione, a seguito della loro trasmissione della presente relazione (prima del relativo deposito) e a contattarmi per un nuovo eventuale incontro.

5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

6. ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO A:** Verbali di sopralluogo **(*cfr.* all. A1 ÷ A4)**
  - Verbale 1° sopralluogo del 12/11/2025, in originale e in copia conforme dattiloscritta **(*cfr.* all. A1)**;
  - Verbale 2° sopralluogo del 18/12/2025, in originale e in copia conforme

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

dattiloscritta **(*cfr.* all. A2)**;

- Verbale 3° sopralluogo del 17/02/2026, in originale e in copia conforme dattiloscritta **(*cfr.* all. A3)**;
- Copia atto di compravendita del 10/07/1928 n. 3998 Rep., a rogito dott. Filippo Amato, con servitù di passaggio sull'orto (attuale corte) **(*cfr.* all. A4)**;

- **ALLEGATO B:** Comunicazioni con le parti **(*cfr.* all. B1 ÷ B7)**
  - Mia comunicazione ai difensori e CTP delle parti, a mezzo PEC del 09/12/2025, di prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, con ricevute di accettazione e di consegna **(*cfr.* all. B1)**;
  - Mia comunicazione di prosecuzione delle operazioni di sopralluogo alla convenuta contumace, a mezzo Raccomandata1 A/R del 09/12/2025, con ricevute di trasmissione e di consegna **(*cfr.* all. B2)**;
  - Comunicazione ricevuta da parte del CTP delle parti convenute costituite, a mezzo PEC del 11/12/2025, di richiesta rinvio delle operazioni di sopralluogo per impedimenti di salute della convenuta - OMISSIS - **(*cfr.* all. B3)**;
  - Mia comunicazione di spostamento delle operazioni sopralluogo ai difensori e CTP delle parti, a mezzo PEC del 11/12/2025, con ricevute di accettazione e di regolare consegna **(*cfr.* all. B4)**;
  - Mia comunicazione di spostamento delle operazioni sopralluogo alla convenuta contumace, a mezzo Raccomandata1 A/R del 11/12/2025, con ricevute di trasmissione e di consegna per compiuta giacenza **(*cfr.* all. B5)**;
  - Mia comunicazione di prosecuzione delle operazioni sopralluogo ai difensori e CTP delle parti, a mezzo PEC del 09/02/2026, con ricevute di accettazione e di regolare consegna **(*cfr.* all. B6)**;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- Mia comunicazione di prosecuzione delle operazioni sopralluogo alla convenuta contumace, a mezzo Raccomandata1 A/R del 09/02/2026, con ricevute di trasmissione e di consegna per compiuta giacenza **(*cfr.* all. B7)**;

- **ALLEGATO C:** Visure catastali immobili **(*cfr.* all. C1 ÷ C17)**
  - Visura storica per immobile del 11/11/2025 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627 sub.1-176, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C1)**;
  - Visura storica per immobile del 02/02/2016 - Catasto Terreni, p.lla n. 627, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C2)**;
  - Visura storica per immobile del 11/11/2025 - Catasto Terreni, p.lla n. 627 sub. 2, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C3)**;
  - Visura attuale per immobile del 04/02/2026 - Catasto Terreni, p.lla n. 627 sub. 2, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C4)**;
  - Visura storica per immobile del 17/12/2025 - Catasto Terreni, p.lla n. 652, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C5)**;
  - Visura storica per immobile del 18/02/2026 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 681, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C6)**;
  - Visura storica per immobile del 11/11/2025 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627 sub.2630 sub.3, Foglio 17 – Settefrati (FR) (Altro subalterno di proprietà di terzi del medesimo fabbricato de quo) **(*cfr.* all. C7)**;
  - Visura storica per immobile del 11/11/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 517, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C8)**;
  - Visura storica per immobile del 11/11/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627 sub.3, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C9)**;
  - Visura storica per immobile del 17/12/2025 - Catasto Terreni, p.lla n. 176, Foglio 17 – Settefrati (FR) (Particella che nella mappa urbana identificava principalmente

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

una parte del sedime del fabbricato de quo, ma che attualmente, nel N.C.E.U., identifica un diverso e distante terreno di terzi e pertanto è risultata estranea alla procedura de qua) **(*cfr.* all. C10)**;

- Visura storica per immobile del 17/12/2025 - Catasto Terreni, p.lla n. 681, Foglio 17 – Settefrati (FR) (Particella che nella mappa urbana identificava principalmente la corte del fabbricato de quo, ma che attualmente, nel N.C.E.U., identifica un diverso e distante terreno di terzi e pertanto è risultata estranea alla procedura de qua) **(*cfr.* all. C11)**;
- Visura storica per immobile del 17/12/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 630, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C12)**;
- Visura elenco immobili fabbricato promiscuo de quo - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C13)**;
- Visura storica sintetica per soggetto - OMISSIS - (senza C.F.) - Catasto Terreni e Fabbricati – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C14)**;
- Visura storica sintetica per soggetto - OMISSIS - (con C.F.) - Catasto Terreni e Fabbricati – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C15)**;
- Visura attuale per immobile del 04/02/2026 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627 sub.1-176, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C16)**;
- Visura attuale per immobile del 04/02/2026 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 627 sub.2-630 sub.3, Foglio 17 – Settefrati (FR) **(*cfr.* all. C17)**;

- **ALLEGATO D:** Porzioni della mappa catastale (wegis) attuali e storiche di cui l'immobile de quo **(*cfr.* all. D1 ÷ D6)**
  - Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita l'11/11/2025, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – P.lle 627 e 652, foglio n. 17 – Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. D1)**;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- Porzione della mappa catastale (wegis) storica, acquisita l'11/11/2025, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – P.lle 627 e 652, foglio n. 17 – Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. D2)**;
- Porzione dell'originaria mappa urbana del Comune di Settefrati, acquisita dal Comune di Settefrati (FR) con accesso del 28/11/2025 – P.lle 627, 652 e 681– Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. D3)**;
- Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita l'11/11/2025, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – P.lla 517, foglio n. 17 – Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. D4)**;
- Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita il 17/12/2025, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – P.lla 681, foglio n. 17 – Comune di Settefrati (FR) **–** Particella che nella mappa urbana identificava principalmente la corte del fabbricato de quo, ma che attualmente, nel N.C.E.U., identifica un diverso e distante terreno di terzi e pertanto è risultata estranea alla procedura de qua **(*cfr.* all. D5)**;
- Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita l'11/11/2025, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – P.lla 176, foglio n. 17 – Comune di Settefrati (FR) **–** Particella che nella mappa urbana identificava principalmente una parte del sedime del fabbricato de quo, ma che attualmente, nel N.C.E.U., identifica un diverso e distante terreno di terzi e pertanto è risultata estranea alla procedura de qua **(*cfr.* all. D6)**;

- **ALLEGATO E:** Acquisizione planimetrie e altra documentazione catastale relativa agli immobili de quo **(*cfr.* all. E1 ÷ E14)**,
  - Consultazione telematica documentazione catastale immobili de quo, attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate – **Richiesta Elaborato Planimetrico**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

(richiesta C00097182021 del 14/11/2025) relativamente alla p.lla 627 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), con relativo esito: "***nessun elaborato presente***" **(*cfr.* all. E1)**;

- Consultazione telematica documentazione catastale immobili de quo, attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate – **Richiesta Elaborato Planimetrico** (richiesta C00097182021 del 14/11/2025) relativamente alla p.lla 627 sub. 1del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), con relativo esito: "***nessun elaborato presente***" **(*cfr.* all. E2)**;
- Consultazione telematica documentazione catastale immobili de quo, attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate – **Richiesta Elaborato Planimetrico** (richiesta C00097182021 del 14/11/2025) relativamente alla p.lla 176 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), con relativo esito: "***nessun elaborato presente***" **(*cfr.* all. E3)**;
- **Richiesta Visura Planimetrica**, trasmissione 231824737 del 12/11/2025, relativa all'immobile de quo, p.lla lla 627 sub.1 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate, con relativo esito: Richiesta chiusa con errore: "***Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata***" **(*cfr.* all. E4)**;
- **Richiesta Visura Planimetrica**, trasmissione 231899486 del 12/11/2025, relativa all'immobile de quo, p.lla 176 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate, con relativo esito: Richiesta chiusa con errore: "***Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata***" **(*cfr.* all. E5)**;
- Accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, trasmessa a mezzo PEC del 14/01/2026, prot. 4338 del Registro Ufficiale, per acquisizione **Planimetria di**

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

Primo Impianto relativa all'immobile de quo, p.lla 627 sub.1 - p.lla 176 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), risultata non disponibile attraverso il servizio SISTER **(*cfr.* all. E6)**;

- Riscontro dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, a mezzo mail del 20/01/2026, alla mia istanza di Accesso agli atti: Comunicazione di rinvenimento esclusivamente del Modello 5, senza la relativa planimetria allegata **(*cfr.* all. E7)**;
- Trasmissione da parte dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, a mezzo PEC del 21/01/2026, del **Modello 5** relativo all'accertamento e classamento del 31/05/1946 dell'immobile de quo, intestato al de cuius - OMISSIS - fu - OMISSIS - (p.lla 627 sub.1 - p.lla 176 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), Categoria A/2, Consistenza n. 6 vani utili, n. 1 accessorio diretto e n. 1 accessorio complementare, con dipendenze Terrazza e Cortile, ma **senza la relativa planimetria che avrebbe dovuto esservi allegata (*cfr.* all. E8)**;
- **Richiesta Visura Planimetrica**, trasmissione 235934365 del 04/02/2026, relativa all'immobile de quo, p.lla 627 sub.2 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), attraverso il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate, con relativo esito: Richiesta chiusa con errore: "***Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata***" **(*cfr.* all. E9)**;
- Accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, trasmessa a mezzo PEC del 04/02/2026, prot. 15360 del Registro Ufficiale, principalmente per acquisizione documentazione catastale relativa all'immobile, p.lla 627 sub.2 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), risultata non disponibile attraverso il servizio SISTER **(*cfr.* all. E10)**;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae772081f16590e5876d52

- Riscontro dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, a mezzo mail del 11/02/2026, alla mia ulteriore istanza di Accesso agli atti: Comunicazione di rinvenimento della relativa busta n. 536 **(*cfr.* all. E11)**;
- Accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Frosinone, per verificare la completezza della documentazione contenuta nella busta n. 536, relativa all'accesso integrativo de quo, con relativo ritiro **(*cfr.* all. E12)**;
- **Modello 5** relativo all'accertamento e classamento del 31/05/1946 di altro subalterno di terzi del fabbricato de quo (p.lla 627 sub.2 - p.lla 630 sub. 3 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), Categoria A/4 (manca la relativa planimetria che avrebbe dovuto esservi allegata) **(*cfr.* all. E13)**;
- **Modello 5** relativo all'accertamento e classamento del 31/05/1946 di altro subalterno di terzi del fabbricato de quo (p.lla 630 sub. 2 del foglio 17 del Comune di Settefrati (FR), Categoria C/6 (manca la relativa planimetria che avrebbe dovuto esservi allegata) **(*cfr.* all. E14)**;

- **ALLEGATO F:** Acquisizione documentazione tecnico-amministrativa, con accesso presso il Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. F1 ÷ F10)**,
  - Richiesta di accesso al Comune di Settefrati, a mezzo PEC del 13/11/2025 (prot. 6238) (stralcio, senza gli allegati), per il rilascio di copia di documentazione tecnico – amministrativa relativa agli immobili de quo, con ricevuta di accettazione e di consegna **(*cfr.* all. F1)**;
  - Porzione dell'originaria mappa urbana del Comune di Settefrati, acquisita dal Comune di Settefrati (FR) con accesso del 28/11/2025 – P.lle 627, 652 e 681– Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. F2)**;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- Attestazione rilasciata dal Comune di Settefrati del 28/11/2025, inerente i titoli abilitativi rilasciati o richiesti, anche in sanatoria, con i relativi elaborati progettuali presenti negli archivi comunali, di cui alla mia richiesta di accesso agli atti prot. 6238 del 13/11/2025, acquisita con accesso del 28/11/2025 **(*cfr.* all. F3)**;
- Elaborati grafici dell'immobile de quo, di cui alla variante in corso d'opera al sottoprogetto n. C/22, eseguito dal Comune di Settefrati, per "Interventi di riattazione e adeguamento igienico-funzionale degli edifici danneggiati dai terremoti del 7 e 11 maggio 1984 da attuare in modo unitario a cura del Comune" (con allegata dichiarazione giurata asseverata del progettista), acquisiti dal Comune di Settefrati (FR) con accesso del 28/11/2025 **(*cfr.* all. F4)**;
- Tavola generale del vigente PRGC, acquisita dal Comune di Settefrati (FR) con accesso del 28/11/2025 **(*cfr.* all. F5)**;
- Stralcio dell'art. 13 (Zona B1) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRGC, acquisito dal Comune di Settefrati (FR) con accesso del 28/11/2025 **(*cfr.* all. F6)**;
- Integrazione accesso al Comune di Settefrati, a mezzo PEC del 06/02/2026 (prot. 630) (stralcio, senza gli allegati), per il rilascio di copia di ulteriore documentazione tecnico – amministrativa relativa agli immobili de quo, con ricevuta di accettazione e di consegna **(*cfr.* all. F7)**;
- Copia della Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Settefrati n. 58 del 10/09/1984, acquisita dal Comune di Settefrati con accesso agli atti del 06/02/2026 (prot. 630) (trasmessami a mezzo PEC del 19/02/2026) **(*cfr.* all. F8)**;
- Copia della Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Settefrati n. 79 del 13/11/1984, acquisita dal Comune di Settefrati con accesso agli atti del 06/02/2026 (prot. 630) (trasmessami a mezzo PEC del 19/02/2026) **(*cfr.* all. F9)**;

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

- Certificato di destinazione urbanistica (CDU) trasmessomi dal Comune di Settefrati a mezzo PEC del 09/03/2026 (prot. 1157) **(*cfr.* all. F10)**;

- **ALLEGATO G:** Acquisizione documentazione anagrafica, con accesso presso il Comune di Settefrati (FR) **(*cfr.* all. G1 ÷ G3)**,
  - Richiesta al Comune di Settefrati di accesso agli atti, a mezzo PEC del 17/12/2025 (prot. 6704), per il rilascio di attestazione dei residenti nell'immobile de quo, con ricevuta di accettazione e di consegna **(*cfr.* all. G1)**;
  - Certificato di residenza della Sig.ra - OMISSIS -, acquisito dal Comune di Settefrati **(*cfr.* all. G2)**;
  - Attestazione rilasciata dal Comune di Settefrati sui residenti nella palazzina de qua **(*cfr.* all. G3)**;

- **ALLEGATO H:** Proroga dei termini **(*cfr.* all. H1, H2)**
  - Istanza depositata il 04/02/2026, per proroga della scadenza per la trasmissione della relazione alle parti **(*cfr.* all. H1)**;
  - Provvedimento della S.V.I. del 07/02/2026, di concessione della proroga richiesta **(*cfr.* all. H2)**;

- **ALLEGATO I:** Copia della principale documentazione di riferimento in atti **(*cfr.* all. I1 ÷ I6)**
  - Atto di Citazione per lo Scioglimento di comunione, della Sig.ra - OMISSIS - **(*cfr.* all. I1)**;
  - Comparsa di costituzione e risposta, con domanda riconvenzionale, per la convenuta Sig.ra - OMISSIS - **(*cfr.* all. I2)**;
  - Comparsa di costituzione e risposta, con domande riconvenzionali, per le convenute Sig.re - OMISSIS - e - OMISSIS - + Sig.ra - OMISSIS - **(*cfr.***

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52

all. I3);

- Comparsa di costituzione e risposta, con domanda riconvenzionale, per il convenuto Sig. - OMISSIS - **(*cfr.* all. I4)**;
- Sentenza non definitiva n. 1454/2024, pubblicata il 03/12/2024 **(*cfr.* all. I5)**;
- Relazione dell'Ing. Vittorio MILANI del 19/06/2023, depositata dall'Avv. D. IAFRATE **(*cfr.* all. I6)**.

Con osservanza.

Colfelice, 10 marzo 2026

IL C.T.U.
Dott. Ing. Donato MARSELLA

Firmato Da: DONATO MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60261a145ae7720811f16590e5876d52