

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pisani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.I.

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	14

All'udienza del 07.08.2024, il sottoscritto Arch. Pisani Federico, con studio in Via campo di Porro n. 19 - 03043 - Cassino (FR), email : *archpisani@libero.it*, PEC : *federico.pisani@archiworldpec.it*, Tel. 338 3031362, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Lorenzo Sandulli, in data 05.11.2024, Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 12.11.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato destinato a civile abitazione con annessa area di pertinenza e terreno a destinazione agricola ubicato ad Aquino (Fr) in Contrada Castelluccio, Via Pantanelle n. 7 .

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato urbano adibito a civile abitazione, con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno ed un piano primo adibiti ad uso abitazione, collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare è composta di 4 vani, bagno e cucina al piano terra, sala, 2 camere, bagno e terrazzo al primo piano con circostante terreno pertinenziale; sulla parte retrostante del fabbricato è annesso terreno ad uso agricolo.

L'attuale identificazione catastale degli immobili e dei terreni è la seguente:

- Il fabbricato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Aquino (FR), al foglio 19, P.lla 416, Contrada San Marco n. 7, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 9,5, Rendita Euro 515,17.
- Il terreno pertinenziale retrostante il fabbricato è invece riportato nel Catasto Terreni del Comune di Aquino (FR) al foglio 19, P.lla 69, are 33, ca 40, (semin. arbor.), cl. 3,R.D. Euro 12,07, R.A. Euro 5,17.

L'immobile è sito in agro del Comune di Aquino, alla Via Pantanelle n. 7 (Contrada Castelluccio) in zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 3 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno hanno accesso dalla Via Pantanelle mediante cancello carrabile in ferro. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato destinato a civile abitazione a duplice elevazione, (della superficie catastale complessiva di mq. 222) con annessa area di pertinenza adibita a

parcheggio/giardino della superficie di mq. 857 e terreno a destinazione agricola della superficie di mq. 3.340 ; ubicato ad Aquino (Fr) in Contrada Castelluccio, Via Pantanelle n. 7 .

- Completezza documentazione ex art. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2) in regime di comunione dei beni
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2) in regime di comunione dei beni

CONFINI

L'unità negoziale confina a Nord con mapp. 920 e mapp. 477 (prop: **** Omissis ****), mapp. 478 (prop: **** Omissis ****); ad Ovest con mapp. 65 (prop: **** Omissis ****) e mapp. 70 (prop: **** Omissis ****); a Sud con mapp. 72 (prop: **** Omissis ****); ad Est con viabilità pubblica, Via Pantanelle; salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Piano Terra)	98,97 mq	126,92 mq	0,60	76,15 mq	2,00 m	Terra
Abitazione (Piano Primo)	98,20 mq	126,92 mq	1,00	126,92 mq	3,00 m	Primo
Porticato (Piano Terra)	18,07 mq	18,07 mq	0,45	8,13 mq	H.M. 2,65 m	Terra
Balconi scoperti (P. Primo)	6,77 mq	6,77 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				212,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già detto, l'immobile è costituito da un fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno ed un piano primo adibiti ad abitazione, collegati da una scala interna.

Il fabbricato è dotato di area pertinenziale scoperta adibita a giardino/parcheggio a servizio del fabbricato, e di un retrostante terreno adibito ad uso agricolo.

L'accesso al fabbricato ed ai terreni avviene direttamente dalla via pubblica, mediante cancello carrabile in ferro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili di seguito indicati sono perventuti ai Sigg. **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 05.10.2001 a rogito Notaio **** Omissis ****, Rep. 1389 - Racc. 288, da parte dei Sigg. **** Omissis ****.

Fabbricato

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10.01.1973 al 05.10.2001 (data visura : 15.11.2024)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 416 Categoria A/3 Cl.5, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 222 Piano T - 1
Dal 05.10.2001 al 15.11.2024 (data visura : 15.11.2024)	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 416 Categoria A/3 Cl.5, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 222 Piano T - 1

Terreno

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10.01.1973 al 05.10.2001 (data visura : 15.11.2024)	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 19, Part. 69 Seminativo Arborato Cl. 3 Superficie catastale are 33.40
Dal 05.10.2001 al 15.11.2024 (data visura : 15.11.2024)	**** Omissis ****	Catasto TERRENI Fg. 19, Part. 69 Seminativo Arborato Cl. 3 Superficie catastale are 33.40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	416			A/3	5	9,5 vani	222 mq	515,17	T - 1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
19	69				Seminativo arborato	3	00 33 40	12,07	5,17		

Corrispondenza catastale

A seguito di raffronto tra la planimetria catastale e la reale situazione del fabbricato desunta nel corso dell'accertamento, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale esistente.

Il fabbricato ha subito alcune modifiche consistenti nella chiusura dell'originario portico al piano terra, la demolizione della scala esterna e la sua ricostruzione all'interno, la realizzazione di un portico in ferro; ha inoltre subito lievi modifiche interne al piano terra e la chiusura del terrazzo al piano primo. Taluni interventi hanno determinato incrementi volumetrici.

Dovrà pertanto essere eseguita la variazione catastale dell'immobile, in quanto, come specificato nell'apposita sezione "regolarità edilizia" le difformità suddette risultano sanabili ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

Le verifiche hanno permesso di accertare invece che per gran parte del terreno, esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

Le verifiche catastali sono state effettuate alla data del 15.11.2024.

PATTI

Per quanto potuto accertare, l'immobile risulta ad oggi abitato dai coniugi Sigg. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta abitato ed in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato presenta sia esternamente che internamente segni di usura imputabili alla vetustà e dalla assenza di interventi manutentivi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, tranne la servitù di elettrodotto necessaria per l'alimentazione della vicina linea dell'Alta Velocità, menzionata nell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 05.10.2001. Il fabbricato è infatti ubicato ad una distanza di circa 30 mt. dalla linea aerea dell'elettrodotto ed a circa 50 mt. dal nastro ferroviario della A.V. . La suddetta circostanza ha ovviamente inciso sulla determinazione del valore finale del bene.

Non sono presenti vincoli derivanti da usi civici come risulta dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Aquino .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, è stato realizzato con struttura portante in muratura (blocchi di cls) con solai di interpiano in latero cemento e copertura a tetto a falde; le pareti interne e quelle esterne sono intonacate e tinteggiate; al piano terra ed al piano primo i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucine sono costituiti prevalentemente materiale ceramico; gli infissi esterni al piano terra sono in alluminio (con doppio vetro) mentre al piano primo sono più vetusti, in legno, con vetro singolo.

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo alimentato a Gpl. L'altezza utile interna varia da mt. 2,00 circa al piano terra a mt. 3,00 circa per il piano primo.

E' inoltre provvisto di area scoperta ad uso esclusivo, convenientemente recintata, adibita in parte a giardino ed in parte a parcheggio e gode di buona esposizione panoramica e soleggiamento. La porzione di terreno posta sul retro del fabbricato risulta utilizzata ad uso agricolo. L'accesso al fabbricato ed ai terreni avviene direttamente da Via Pantanelle, mediante cancello carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come già evidenziato, al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato, abitato dai coniugi Sigg. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05.10.2001 al 15.11.2024 (data visura : 15.11.2024)	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	05/10/2001	1389	288
		**** Omissis ****			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	08/10/2001	15707	12589

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili sono perventuti ai Sigg. **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita del 05.10.2001 a rogito Notaio **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, Rep. 1389 – Racc. 288, da parte dei Sigg. **** Omissis ****.

Il fabbricato è stato edificato sul mapp. 416 del Foglio 19 ed è stato censito in catasto il 05.03.1996.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il 08.10.2001 e rinnovata in data 20.09.2021
Reg. gen. 15708 - Reg. part. 2256
Rogante : Notaio **** Omissis ****
Importo complessivo ipoteca €. 206.582,76
Tasso di interesse annuo: 4,69 %
Durata anni : 25
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il 10.02.2004 e rinnovata il 23.01.2024
Reg. gen. 3642 - Reg. part. 635
Rogante : Notaio **** Omissis ****
Importo complessivo ipoteca €. 80.000,00
Tasso di interesse annuo: 3,49 %
Durata anni : 25
A favore di : **** Omissis ****
Contro : **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Atto esecutivo o cautelare

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Rep. 1956/2024 del 27/06/2024

Trascritto il 27.09.2024

Reg. gen. 17393 - Reg. part. 14064

A favore di: **** Omissis ****

Contro : **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, lo scrivente ha presentato al Comune di Aquino (FR) in data 19.11.2024, richiesta di accesso agli atti per avere indicazioni sulla destinazione dei fondi ricadenti in catasto terreni al Foglio n. 19 mapp. 419 e mapp. 69 .

Dalle informazioni acquisite, sulla base delle disposizioni contenute nel P.R.G. approvato con Deliberazione di G.R. n. 2525 del 11.07.1974 e nella successiva Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 3145 del 27.04.1993, l'area sopra indicata ricade in Zona E - Agricola, la cui edificazione è disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G. e dalle disposizioni stabilite dalla L.R. 38/99.

Per quanto concerne il contesto paesaggistico e la eventuale presenza di vincoli, i terreni sopra citati, non ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia del fabbricato, il sottoscritto ha presentato al Comune di Aquino apposita istanza finalizzata al rilascio di copia degli elaborati grafici di progetto e dei provvedimenti edilizi eventualmente esistenti (Licenze Edilizie - Concessioni Edilizie - D.I.A./S.C.I.A. ecc.) ottenuti per l'edificazione avvenuta sul lotto individuato catastalmente al F. 19 mapp. 419 e mapp. 69.

In riscontro alla citata richiesta, il Comune di Aquino ha rilasciato in data 06.12.2024 copia dei seguenti atti amministrativi:

- 1) Istanza in Sanatoria presentata in data 02.03.1995 (prot. 1333) ai sensi della L. 724/94 dal Sig. **** Omissis **** nato ad Aquino il **** Omissis ****, titolare dell'immobile (precedente proprietario) per il cambio di destinazione d'uso (Tip. 4) del piano terra del fabbricato sito in Via Pantanelle, distinto in catasto al Foglio 19 mapp. 69. All'istanza risulta allegato il rilievo fotografico, la dichiarazione sostitutiva in atto notorio sull'epoca dell'abuso ed una ricevuta di versamento di Lire 1.667.000 intestata ad Amministrazione P.T. (Oblazione Abusivismo Edilizio - C/C n. 255000)

Dal raffronto tra la situazione del fabbricato accertata all'atto del sopralluogo, la planimetria catastale e la documentazione tecnica acquisita presso il Comune interessato, in particolare dal rilievo

fotografico allegato all'istanza in Sanatoria, (data di presentazione 02.03.1995) **sono state riscontrate le seguenti difformità :**

- a) chiusura dell'originario portico al piano terra (originariamente aperto su due lati) con pareti perimetrali in muratura; demolizione della scala esterna che permetteva il collegamento con il piano primo e realizzazione di nuova scala interna in c.a.. La chiusura del portico ha determinato la creazione di un vano completamente tamponato adibito ad ingresso/scala di collegamento tra P.T. e P.1° dotato di porta di accesso all'immobile;
- b) chiusura dell'originario terrazzo al piano primo (originariamente aperto su due lati) con pareti perimetrali in muratura. La chiusura del terrazzo ha determinato la creazione di un vano completamente tamponato, dotato di aperture finestrate, adibito a disimpegno ;
- c) realizzazione di portico in ferro sul lato retrostante del fabbricato, della superficie complessiva di mq. 18,07 circa, (mt. 9,08 x 1,95 x Hm 2,65 circa) sorretto da n. 8 pilastri in ferro (dim. Cm. 8 x 8);
- d) lievi modifiche interne al piano terra consistenti nello spostamento della porta di accesso al bagno ivi esistente e in alcune modifiche alle tramezzature .
- e) realizzazione di nuova costruzione sul retro del lotto, (indenticata al Foglio 19 mapp. 69) ubicata ad una distanza di circa mt. 14 dall'immobile principale, costituita da un fabbricato in muratura a semplice elevazione con copertura a tetto ad unica falda, adibito a rimessa - deposito agricolo, delle dimensioni di mt. 10,00 x 6,35 circa con h.media di mt. 2,48 circa.

Le difformità di cui ai predetti punti a) e b) comportano una sensibile modifica delle superfici complessive e del volume edilizio del fabbricato; quest'ultimo, è stato valutato nell'ordine di Mc. 90,00 circa (mt. 6,28 x 2,70 x H. 5,30 circa) .

Il fabbricato adibito a rimessa/deposito di cui al predetto punto e) è totalmente abusivo in quanto **realizzato senza alcun titolo edilizio.**

Le difformità rilevate sono inquadrabili, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, nella tipologia delle c.d. **opere di ampliamento/nuova costruzione** previste dall'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. n. 380/82001 (T.U. dell'Edilizia) soggette al rilascio del Permesso di Costruire previsto dall'art. 10 del medesimo T.U..

Esse comportano incremento di volume, non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto non sussiste la c.d. duplice conformità (occorre che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) . Il fabbricato è infatti ubicato in **zona agricola di P.R.G.** ove la regolamentazione vigente non consente aumenti di cubatura a favore di soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo o coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.

Ricorrono invece, per il solo immobile principale, le disposizioni di cui all'art.40 comma 6 della L.47/85, che consente la riapertura dei termini dell'ultimo condono, previsto dalla Legge 323/2003 e L.R. 12/2004).

L'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive come nel caso di specie, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."* La norma introduce una speciale tutela del credito in caso di espropriazione forzata di un bene abusivo, quando il credito sia sorto prima dell'entrata in vigore di una norma di sanatoria e l'abuso avrebbe potuto essere sanato dal debitore.

La disposizione consente quindi la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge.

Una delle condizioni principali per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985 è che *"..... le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."* Si pone pertanto il problema del termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare mediante la vendita forzata del bene.

La lettura della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003.

Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

Nel caso che ci occupa, dall'atto di pignoramento si evince che Banca **** Omissis **** ha prefegionato con i Sigg. **** Omissis ****, contratto di mutuo con garanzia ipotecaria **stipulato in data 08.10.2001** a rogito Notaio **** Omissis **** (Reg. gen. 15708 - Reg. part. 2256) .

Le ragioni di credito per cui si interviene o procede, sono quindi **di data anteriore** all'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n. 326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269) in materia di condono edilizio, per cui **risulta soddisfatta la prima condizione prevista dalla norma** .

Quanto alla **data da tenere presente** per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria (abuso commesso prima: del 1°ottobre 1983 per la n. 47/85; del 31 dicembre 1993 per la n. 724/94; e del 31 marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n.326) e, quindi, **la data ultima è quella del 31 marzo 2003**. Nel nostro caso, l'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria del 2003, commesso entro la data del **31.03.2003**, in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa .

Dovranno inoltre essere soddisfatte le ulteriori ipotesi di sanabilità previste dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e dalla L.R. 08 Novembre 2004, n. 12; quest'ultima, all'art. 2 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) ritiene suscettibili di sanatoria (purché, come detto, ultimate entro il 31 marzo 2003) le seguenti opere abusive:

a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi;

b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:

1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

c) opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 metri cubi;

d) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche;

e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda (1a); limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;

Ciò posto, per quanto concerne il fabbricato principale adibito ad abitazione, (distinto al F. 19 mapp. 416) le difformità rilevate, costituite sostanzialmente dall' ampliamento mediante chiusura del portico/terrazzo [sul lato anteriore] e dalla costruzione del portico in ferro [sul lato posteriore]] rientrano a giudizio dello scrivente, **tra le ipotesi di sanabilità previste dal citato art. 2 della L.R. 12/2004.**

Per quanto riguarda invece il fabbricato adibito a deposito/rimessa agricola, (distinto al F. 19 mapp. 69) dall'esame delle immagini aeree estratte dal sito Google Earth relative all'anno 2004, non si evince la presenza del suddetto manufatto. Lo stesso è visibile solo nelle successive immagini aeree scattate nel 2015, 2016 e seguenti. Ne consegue, che la sua ultimazione sarebbe avvenuta nel periodo intercorrente tra il 2004 ed il 2015, **in data successiva al previsto termine del 31 marzo 2003 e quindi resta escluso dalla possibilità sanante stabilita dal citato art. 2.**

Concludendo, in relazione a quanto esposto ed argomentato, esiste la possibilità per l'assegnatario/aggiudicatario del bene, di **presentare la domanda riaprendo i termini del condono**, ex L. 326/2003, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, **per il solo fabbricato adibito ad abitazione ubicato sul mapp. 416.**

Ne consegue che occorrerà specificare il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria per le difformità rilevate sul fabbricato principale, che vengono sinteticamente stimati in €. 8.000,00 circa onnicomprensivi. (Oblazione - Oneri di Concessione - Spese tecniche generali - Diritti/bolli/ecc.) che andranno ovviamente detratti dal valore finale del bene.

A dette spese vanno aggiunte quelle necessarie per il conseguimento del titolo in sanatoria riguardante l'istanza di Condono -ex L. 724/94- già presentata in data 02.03.1995 dal Sig. Del Duca Giovanni, riguardante il mutamento della destinazione d'uso al piano terra del fabbricato, che

vengono sinteticamente stimati in €. 5.000,00 circa onnicomprensivi. (Oblazione - Oneri di Concessione - Spese tecniche generali - Diritti/bolli/ecc.)

Occorrerà inoltre individuare gli oneri economici per l'eliminazione degli abusi, mediante la demolizione/smaltimento del fabbricato in muratura posto sul retro del lotto adibito a rimessa/deposito agricolo, che vengono sinteticamente stimati in €.7.500,00 circa onnicomprensivi, anche questi da sottrarre al valore finale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile non risulta dotato del relativo certificato di agibilità.

Prima della vendita dovrà essere compilato il Certificato di prestazione energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato urbano adibito a civile abitazione, con struttura portante in muratura, costituito da un piano terreno ed un piano primo adibiti ad uso abitazione, collegati da una scala interna. L'unità immobiliare è composta di 4 vani, bagno e cucina al piano terra, sala, 2 camere, bagno e terrazzo al primo piano con circostante terreno pertinenziale; sulla parte retrostante del fabbricato è annesso terreno ad uso agricolo. L'attuale identificazione catastale degli immobili e dei terreni è la seguente: Il fabbricato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Aquino (FR), al foglio 19, P.lla 416, Contrada San Marco n. 7, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 9,5, Rendita Euro 515,17. Il terreno pertinenziale retrostante il fabbricato è invece riportato nel Catasto Terreni del Comune di Aquino (FR) al foglio 19, P.lla 69, are 33, ca 40, (semin. arbor.), cl. 3,R.D. Euro 12,07, R.A. Euro 5,17. L'immobile è sito in agro del Comune di Aquino, alla Via Pantanelle n. 7 (Contrada Castelluccio) in zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 3 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno hanno accesso dalla Via Pantanelle mediante cancello carrabile in ferro. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi simili caratteristiche presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio (dati relativi al primo semestre del 2024).

I prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in argomento, sono stati sinteticamente stimati nel seguente modo :

Per il fabbricato tra 750,00 €/mq. e 950,00 €/mq. = **€/mq. 850,00.**

Per il terreno tra 3,00 €/mq. e 7,00 €/mq. = **€/mq. 5,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato per civile abitazione AQUINO (FR) - Via Pantanelle, 7	212,89 mq	850,00 €/mq	€ 180.956,50	100,00	€ 180.956,50
Bene N° 1 Terreno mq. 3.340 AQUINO (FR) - Via Pantanelle, 7	3.340 mq	5,00 €/mq	€ 16.700,00	100,00	€ 16.700,00
Valore di stima:					€ 197.656,50

Valore di stima del bene: € 197.656,50

Al quale vanno detratti gli oneri economici per sanare le irregolarità riscontrate sul fabbricato mediante Condono Edilizio (sanzioni pecuniarie, oneri di costruzione, diritti di segreteria, spese tecniche generali, ecc.) e per la demolizione del manufatto abusivo, che sono stati sinteticamente stimati in complessivi € 20.500,00.

Pertanto, il **Valore di stima del bene sarà : € 197.650,50 - € 20.500,00 = € 177.150,50**

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato urbano con struttura portante in muratura ed annessa corte esclusiva adibita a parcheggio/giardino, costituito da un piano terreno ed un piano primo adibiti ad uso abitazione, collegati da una scala interna. L'unità immobiliare è composta di 4 vani, bagno e cucina al piano terra, sala, 2 camere, bagno e terrazzo al primo piano con circostante terreno pertinenziale; sulla parte retrostante del fabbricato è annesso terreno ad uso agricolo. L'attuale identificazione catastale degli immobili e dei terreni è la seguente: Il fabbricato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Aquino (FR), al foglio 19, P.lla 416, Contrada San Marco n. 7, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 9,5, Rendita Euro 515,17. Il terreno pertinenziale retrostante il fabbricato è invece riportato nel Catasto Terreni del Comune di Aquino (FR) al foglio 19, P.lla 69, are 33, ca 40, (semin. arbor.), cl. 3, R.D. Euro 12,07, R.A. Euro 5,17. L'immobile è sito in agro del Comune di Aquino, alla Via Pantanelle n. 7 (Contrada Castelluccio) in zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 3 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno hanno accesso dalla Via Pantanelle mediante cancello carrabile in ferro. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.

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

Valore di stima del bene = €. 177.150,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.I.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione			
Ubicazione:	AQUINO (FR) Contrada Castelluccio – Via Pantanelle n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato adibito a civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 416 con annessa corte esclusiva e altro terreno pertinente (in catasto terreni al F. 19 mapp. 69)	Superficie	Fabbricato: 222 mq (sup. catastale) Terreno: 3.340 mq. (sup. catastale)
Stato conservativo:	L'immobile, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in discreto stato di conservazione .		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato a duplice elevazione con struttura portante in muratura, con annessa corte esclusiva adibita a parcheggio/giardino, costituito da un piano terreno ed un piano primo adibiti ad uso abitazione, collegati da una scala interna. L'unità immobiliare è composta di 4 vani, bagno e cucina al piano terra, sala, 2 camere, bagno e terrazzo al primo piano con circostante terreno pertinenziale; sulla parte retrostante del fabbricato è annesso terreno ad uso agricolo. L'attuale identificazione catastale degli immobili e dei terreni è la seguente: Il fabbricato, nel Catasto Fabbricati del Comune di Aquino (FR), al foglio 19, P.lla 416, Contrada San Marco n. 7, piano T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 9,5, Rendita Euro 515,17. Il terreno pertinenziale retrostante il fabbricato è invece riportato nel Catasto Terreni del Comune di Aquino (FR) al foglio 19, P.lla 69, are 33, ca 40, (semin. arbor.), cl. 3,R.D. Euro 12,07, R.A. Euro 5,17. L'immobile è sito in agro del Comune di Aquino, alla Via Pantanelle n. 7 (Contrada Castelluccio) in zona a prevalente vocazione agricola, distante circa 3 Km dal centro cittadino. Il fabbricato ed il relativo terreno hanno accesso dalla Via Pantanelle mediante cancello carrabile in ferro. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		