

TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2015

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/tro [REDACTED]

UDIENZA 04/10/2016

G.D. DOTT.SSA CIUFFI



NOTE INTEGRATIVE AI QUESITI

La Sottoscritta Dott.Arch.Emanuela Valentini, con studio professionale in San Giorgio a Liri (FR) C.so Achille Spatuzzi 147, C.T.U. nella procedura Esecutiva in oggetto nell'udienza del 11/05/2016 veniva incaricata di fornire integrazioni alla consegnata CTU in merito alla quantificazione degli oneri per la sanatoria delle difformita' riscontrate, provvedendo a predisporre nuovo paragrafo relativo alla stima ed all'avviso di vendita.

Di seguito si riportano le **integrazioni richieste** in merito a :

QUESITO N. 8 - REGOLARITA' URBANISTICA : Dalle indagini svolte presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR) risulta quanto segue :

il corpo ad uso deposito (ex fienile) a duplice elevazione e' di antica data - ante 1967.

L' abitazione (ad un solo piano terra) unitamente al garage (non oggetto di pignoramento) sono stati oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 . Per dette e' stata rilasciata la concessione Edilizia in Sanatoria N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074

Rispetto alla C.E N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074 al fabbricato sono state apportate modifiche con aumento di superficie utile e cubatura e precisamente , con riferimento all' ALLEGATO N. 2 :

- 1) AMPLIAMENTO SUL FRONTE DEL FABBRICATO CON CHIUSURA DEL PORTICO ANTISTANTE e della' area di proiezione del cornicione superiore sia frontalmente che lateralmente, per la realizzazione di camera con servizio igienico , dell' ingresso + chiusura veranda. **L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di MQ 31.10 e la chiusura della veranda Mq 6.98 .**
- 2) AMPLIAMENTO con chiusura dello spazio presente fra l' abitazione ed il deposito secondo la proiezione del cornicione adibito a RIPOSTIGLIO 1 e RIPOSTIGLIO 2 , nonche' realizzazione di un



piccolo vano RIPOSTIGLIO 3 ubicato fra il deposito (ex fienile) e l'abitazione . L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di **MQ 19.06** .

- 3) REALIZZAZIONE IN AMPLIAMENTO DI UNA PORZIONE DI CORNICIONE in corrispondenza del vano letto con struttura in c.a. Detto e' stato in parte ancorato all' esistente cornicione e nello spigolo sostenuto da pilastro in c.a. L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di MQ 1.45 .

Altre difformita' consistono nella realizzazione di un tramezzo all' interno nella zona corridoio e nella ex vano soggiorno, che possono essere regolarizzate con D.I.A. art. 36 del D.P.R. N. 380/01.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione di tali difformita' a mezzo di SCIA / DIA art. 36 del DPR 380/01 , trattandosi di opere non costituenti volume e/o superficie utile sono pari ad € 3.000,00 come di seguito :

SANZIONI ai sensi della L.R. N. 15/2008 € 1.000,00

ONERI PROFESSIONALI per oneri professionali per DIA e variazione catastale, valori bollati ecc € 2.000,00

Le nuove opere in ampliamento non possono essere sanate poiche' il lotto di terreno non ha cubatura residua da poter utilizzare e la destinazione dell' area e' AGRICOLA.

Per esse occorre procedere al ripristino mediante con demolizione . Il costo e' pari a € 20.018,80 come di seguito

- | | |
|---|-------------|
| - Demolizioni mc 145.00 x € 101,44 | € 14.708,80 |
| - Carico e trasporto a discarica autorizzata di materiale demolito mc 165.00 x € 7,94 | € 1.310,10 |
| - Opere edili varie (spostamento portone/rimozione infissi/impianto elettrico ecc A CORPO | € 2.500,00 |
| - Oneri professionali per pratica comunale | € 1.500,00 |

TOTALE ONERI DEMOLIZIONE € 20.018,80

QUESITO N. 16 – FORMULAZIONE DEI LOTTI. In base alle caratteristiche del bene si e' proceduto alla FORMAZIONE DI N. 1 LOTTO come di seguito.

LOTTO N. 1 : DIRITTI DI PROPRIETA' PER L' INTERO SULL' IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - SITO IN SORA (FR) VIA BARCA SAN DOMENICO, articolato in piano terra, con garage di pertinenza e con terreno e piccola corte esclusiva di pertinenza destinata a posto auto e verde. Sull' area di pertinenza laterale al fabbricato risulta un passaggio carrabile consolidato a favore del retrostante terreno mappale 41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(altra proprieta' terreno incluso) e sulla corte antistante il fabbricato risulta il diritto di passaggio al garage mappale 1320 (stessa proprieta' non oggetto di pignoramento). In Catasto al Foglio N. 47 particella 762 - piano T-1 - zona 2 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza vani 7 - rendita € 542,28 - catastalmente intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] (FR) [REDACTED] usufruttuaria e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 4 nudo proprietario .

Di consistenza netta pari a Mq 118.25 l' abitazione a piano terra e Mq 24,202 il deposito

A confine con : [REDACTED]

salvo altri.

Oneri necessari per la demolizione delle parti difformi dalla C.E. in Sanatoria € 20.018,80

Oneri per D.I.A. in sanatoria art. 36 DPR 380/01 (inclusi sanzione, oneri professionali per DIA e variazione catastale, valori bollati ecc) € 3.000,00 .

La classe Energetica dell' immobile e' G.

VALORE LOTTO € 88.880,00

LI 03/06/2016

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott.Arch.Emanuela Valentini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

