TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Malaggese Claudio Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2013 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 23/04/2014, il sottoscritto Ing. Malaggese Claudio Giovanni, con studio in Via Sacro Cuore, 8 - 03037 - Pontecorvo (FR), email c.malaggese@inwind.it, PEC claudiog.malaggese@ingpec.eu, Tel. 0776 743864, Fax 0776 743864, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 38H, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto al Primo Piano del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, contraddistinto con il numero interno 2 (due) della scala "H".

L'appartamento è composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 (tre) camere.

L'appartamento è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, vani catastali 5,5 (cinque virgola cinque), Rendita catastale Euro 440,28.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è ubicato nel centro del Comune di Cassino, in zona ad alta densità abitativa e dotata di tutti i servizi necessari (negozi di ogni genere, scuole, uffici, parcheggi, ecc.).

Il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato "scala "H" risulta costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a terrazzo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Posto auto scoperto, al Piano Terra int.38H della scala "H", delle dimensioni di circa m.4.00 x m.2.50 pari a circa mq.10.00., ubicato all'interno della corte del complesso edilizio sito in Via Giuseppe Parini nel Comune di Cassino.

Il fabbricato è ubicato nel centro del Comune di Cassino, in zona ad alta densità abitativa e dotata di tutti i servizi necessari(negozi di ogni genere, scuole, uffici ecc.). I posti auto presenti nella corte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenziali di proprietà esclusiva sono prevalentemente a servizio delle unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 38H, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata al 1° piano int.2 della scala H, del complesso immobiliare sito in Cassino alla Via Giuseppe Parini n.33, e distinta in catasto al foglio 86 particella 199 sub.64, confina con il vano scala del fabbricato, con l'unità immobiliare distinta in catasto con il sub.63 e per altri lati prospetta sulla corte condominiale del complesso immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

L'unità immobiliare adibita a posto auto all'aperto, è ubicata al piano Terra int.38H2 della scala H del complesso immobiliare sito in Cassino alla Via Giuseppe Parini n.33, e distinta in catasto al foglio 86 particella 679 sub.3, confina con il marciapiede della scala H, con la corte condominiale del complesso immobiliare e con i posti auto individuati con il nn. 37H e 39H.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,50 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone scoperto	25,10 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	**114,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**114,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**10,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **15/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 86, Part. 199, Sub. 64 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 116 Rendita € 440,28 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa altresì che l'u.i. oggetto di esecuzione individuata al piano 1° int. 2 del fabbricato "scala H" e distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199, sub 64, P1°, Cat. A/2, Cl. 4, vani 5.5, R.C. €.440,28, (vedi all. 14) deriva dal frazionamento, prot. n. FR0058875, dell'u.i. originaria distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp.199 sub 38, P1°, Cat. A/2, Cl.4, vani 10,5, R.C. £. 3.937

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **15/09/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 86, Part. 679, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 10 Rendita € 40,28 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	199	64		A2	4	5.5		440,28	1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in un fabbricato "scala "H" sito in Via Parini n.33, costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, e con copertura a terrazzo.

L'appartamento di civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis **** è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, vani catastali 5,5, Rendita catastale Euro 440,28, e individuato al Primo Piano del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, contraddistinto con il numero interno 2 (due), scala "H", composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 (tre) camere.

In data 14.12.1974 il Sindaco del Comune di Cassino rilasciava la Licenza Edilizia n. 1814 al Sig. [redacted] amministratore della S.n.c. [redacted], per la costruzione del fabbricato "H" alla Via Parini.

In data 10.11.1980 il Sindaco del Comune di Cassino rilasciava la Licenza di abitabilità, prot. n.19067/80, al Sig. [redacted] amministratore della S.n.c. [redacted], per il fabbricato "H" alla Via Parini, di cui alla Licenza Edilizia n. 1814, con l'annotazione "Si è esclusa l'agibilità del Piano Terra poiché non era ancora ultimato, mancavano le porte e gli intonaci".

In data 13.01.2016, prot. gen. 0001531, il Sig. [redacted] trasmetteva al Comune di Cassino la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA" per interventi di Edilizia Libera (ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a) ed e-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380).

Gli interventi previsti da eseguire con la suddetta CILA consistevano nella "Modifica della distribuzione interna degli appartamenti di proprietà, siti in Via Parini n.33 e distinti in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 63-64, mediante la demolizione di parte delle tramezzature esistenti e rifacimento di nuove, nuovi intonaci, sostituzione di alcune delle pavimentazioni esistenti.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 13.07.2016 e del 26.09.2016 presso l'appartamento oggetto di perizia, e con la scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del il Comune di Cassino e l'Ufficio Tecnico Erariale, per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti, lo scrivente CTU, fa rilevare quanto segue:

1) La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati risulta essere conforme alla planimetria "post opera" prevista con la "CILA" del 13.01.2016, prot. gen. 0001531;

2) Gli interventi previsti nella "CILA" del 13.01.2016, prot. gen. 0001531, non risultano ancora essere stati iniziati, per cui l'unità immobiliare oggetto di stima (distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64) risulta ancora comunicante con l'unità immobiliare adiacente distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 63.

3) Affinché sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, necessita eseguire la chiusura di una porta e la realizzazione di due pareti all'ingresso per delimitare le suddette unità immobiliari, come previste nella CILA.

4) Nella camera posta a sud dell'unità immobiliare, nella planimetria catastale esistente non è stata graficizzata la finestra della camera (prevista sia nel progetto originario che nell'intervento previsto con la CILA), per cui si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale (vedi all.24).

Considerato che quanto sopra rilevato è frutto di difformità del progetto originario con lo stato di fatto, nonché di variazioni catastali non supportate da alcun titolo abilitativo, per una maggiore e dettagliata precisazione di quanto rilevato si rimanda al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	679	3		C6	5		10	40,28	Terra	

Corrispondenza catastale

Per quanto attiene l'unità immobiliare oggetto di perizia sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

A) CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta sono risultati conformi e consentono l'esatta individuazione del bene, fatto salvo la conformità urbanistica.

B) NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO

Nella planimetria agli del catasto non è stata rappresentata la finestra della camera posta a sud dell'unità immobiliare prevista sia nel progetto originario e realizzata al momento della costruzione del fabbricato, che nell'intervento previsto con la CILA, per cui si è provveduto ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto e di progetto (vedi all. 24).

C) NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

Non sussistono necessità di frazionamento, anche se il frazionamento dell'appartamento originario (solo ai fini catastali) è stato effettuato senza alcun titolo abilitativo.

D) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata dal creditore procedente è risultata completa.

E) BENI INDIVISI

Non sono presenti beni indivisi

F) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione, si è provveduto ad predisporre L'Attestato di Prestazione Energetica ed inviarlo agli Uffici della Regione Lazio (vedi all.20).

G) ACCESSIBILTA' DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sussistono problemi di accessibilità al bene;

H) ALTRE PRECISAZIONI

Il valore locativo del bene non è stato determinato in quanto non ricorre il caso esposto nel relaytivo quesito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

A) CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta sono risultati conformi e consentono l'esatta individuazione del bene.

B) NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO

Non necessita eseguire alcun aggiornamento della planimetria catastale

C) NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

Non sussistono necessità di frazionamento.

D) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata dal creditore procedente è risultata completa.

E) BENI INDIVISI

Non sono presenti beni indivisi

F) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare adibita a posto auto scoperto non necessita predisporre L'Attestato di Prestazione Energetica.

G) ACCESSIBILTA' DEL BENE

Non sussistono problemi di accessibilità al bene;

H) ALTRE PRECISAZIONI

Il valore locativo del bene non è stato determinato in quanto non ricorre il caso esposto nel relaytivo quesito.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

All'esito delle ricerche effettuate non sono risultati particolari patti e/o condizioni oltre quanto già altrove riportato. L'immobile è occupato dal proprietario per cui non ci sono contratti di locazione in essere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

All'esito delle ricerche effettuate non sono risultati particolari patti e/o condizioni oltre quanto già altrove riportato. L'immobile è occupato dal proprietario per cui non ci sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'immobile è in buone condizione (vedi all.23), gli impianti tecnologici (idrici, elettrici, riscaldamento, ecc.) risultano funzionanti, non si evidenziano ammaloramenti agli infissi interni ed esterni, gli intonaci risultano essere in buono stato di conservazione anche in considerazione della vetustà dell'immobile.

Fanno eccezione le pavimentazioni in ceramica che nelle camere risultano essersi distaccate e rimosse.

La rimozione delle mattonelle di ceramica distaccate hanno messo in luce il massetto sottostante in cls. di ottima fattura (vedi all.22), che risulta essere in buone condizioni ed idoneo per incollarci la nuova pavimentazione.

Si è rilevato lungo la parete del corridoio (a confine con il bagno) un intervento di riparazione di alcune tubazioni)(vedi all.22).

Per lo stato conservativo in cui versa l'immobile si è tenuto conto nella valutazione dello stesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile, trattasi di posto auto all'aperto, la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento e risulta essere in buono stato di conservazione anche in considerazione della vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento di civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis **** è posto al Primo Piano del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, distinto con il numero interno 2 (due), scala "H".

L'appartamento risulta inserito nel contesto condominiale del fabbricato "scala "H" completamento recintato.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Giuseppe Parini e tramite la corte condominiale si accede all'ingresso del Fabbricato scala "H".

L'accesso all'appartamento posto al 1° piano avviene tramite la scala condominiale e tramite ascensore, che si trovano in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Il posto auto, di proprietà del Sig. **** Omissis **** è posto al Primo Terra del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, distinto con il numero interno 38H.

Il posto auto risulta inserito nel contesto condominiale del fabbricato "scala "H".

L'accesso al posto auto avviene da Via Giuseppe Parini e tramite la corte condominiale .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Dalla documentazione acquisita non si evincono servitù, censo, livelli e usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Dalla documentazione acquisita non si evincono servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Il fabbricato "scala "H" in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia risulta costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, e con copertura a terrazzo, e presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura.

Fondazioni con struttura in c.a.;

Esposizione del fabbricato (NORD, EST, SUD, OVEST);

Esposizione dell'appartamento (EST, SUD, OVEST);

Altezza utile interna dell'appartamento, pari a m. 2.70;

Struttura portante verticale del fabbricato con travi e pilastri in c.a. e solai in latero-cementizio;

Copertura del fabbricato piana adibita a terrazzo;

Pareti esterne rivestire con mattoni di cemento;

Pareti interne intonacate e tinteggiate;

Balconi con struttura in aggetto in c.a. con parapetti parte in c.a. a faccia vista e parte con ringhiere in ferro;

Pavimentazione interna e relativi battiscopa in ceramica ;

Infissi interni con bussole tamburate in legno di noce;

Infissi esterni con ante in legno (Douglas) a battente e avvolgibili in plastica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scale condominiali rivestite in marmo (Perlato Royal di Coreno);

Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico di comando;

Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con caldaia a produzione di acqua calda e termosifoni in ghisa;

Impianto idrico di acqua calda e fredda nella cucina e nel bagno;

Pareti e soffitti dell'appartamento tinteggiati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Il posto auto all'aperto è situato all'interno della corte condominiale, contraddistinto con il n. 38H.Le caratteristiche di finitura dello stesso sono costituite da una pavimentazione in calcestruzzo complanare con la strada di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla famiglia:

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal proprietario **** Omissis **** nato a

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/06/1987** al **15/09/2016**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SCARDAMAGLIA FERNANDO	03/02/1981	3179	1755

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	02/03/1961	3097	2664
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

Non risultano atti successivi alla data di pignoramento dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **30/06/1987** al **15/09/2016**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SCARDAMAGLIA FERNANDO	03/02/1981	3179	1755
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	02/03/1961	3097	2664
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risultano atti successivi alla data di pignoramento dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a Frosinone il 18/12/2008
  Reg. gen. 28096 - Reg. part. 4847
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 90.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Percentuale interessi: 6,538 %
  Rogante: Dr. ROBERTO LABATE
  Data: 16/12/2008
  N° repertorio: 319654
  N° raccolta: 53790
  Note: Contratto di mutuo dell'importo di €.90.000,00, stipulato in data 16.12.2008 dal Notaio Roberto Labate di Sora, tra la Banca Nazionale del lavoro SPA ed i mutuatari coniugi [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted].

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 05/02/2014
  Reg. gen. 2080 - Reg. part. 1746
  Quota: 1000/1000
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASSINO E NOTIFICATO IL 01.10.2013 CONTRO [redacted] NATO A [redacted] A FAVORE DELLA VELA MORTGAGES SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) GRAVANTE SUGLI IMMOBILI.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50% dell'intera ipoteca, qualora il prezzo di aggiudicazione sarà inferiore all'ammontare dell'ipoteca, la predetta percentuale sarà applicata sul valore di aggiudicazione.

Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) €.59,00 per imposta di bollo ed €.35,00 per tassa ipotecaria;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Nulla è dovuto per l'annotamento di cancellazione (salvo l'onorario dell'incaricato);

3) €. 35,00 per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo bancario;

4) Per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo da parte di società finanziaria il costo è dello 0.50 dell'importo dell'ipoteca.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
  Iscritto a Frosinone il 18/12/2008
  Reg. gen. 28096 - Reg. part. 4847
  Quota: 1000/1000
  Importo: € 90.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 90.000,00
  Percentuale interessi: 6,538 %
  Rogante: Dr. ROBERTO LABATE
  Data: 16/12/2008
  N° repertorio: 319654
  N° raccolta: 53790
  Note: Contratto di mutuo dell'importo di €.90.000,00, stipulato in data 16.12.2008 dal Notaio Roberto Labate di Sora, tra la [redacted] ed i mutuatari coniugi [redacted] nato a [redacted].

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 05/02/2014
  Reg. gen. 2080 - Reg. part. 1746
  Quota: 1000/1000
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASSINO E NOTIFICATO IL 01.10.2013 CONTRO [redacted] NATO A [redacted] IL [redacted] A FAVORE DELLA VELA MORTGAGES SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) GRAVANTE SUGLI IMMOBILI.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50% dell'intera ipoteca, qualora il prezzo di aggiudicazione sarà inferiore all'ammontare dell'ipoteca, la predetta percentuale sarà applicata sul valore di aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

1) €.59,00 per imposta di bollo ed €.35,00 per tassa ipotecaria;

2) Nulla è dovuto per l'annotamento di cancellazione (salvo l'onorario dell'incaricato);

3) €. 35,00 per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo bancario;

4) Per la cancellazione di ipoteca volontaria per la concessione di mutuo da parte di società finanziaria il costo è dello 0.50 dell'importo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

La normativa Urbanistica vigente all'epoca della costruzione del fabbricato "scala "H", sito in Via Giuseppe Parini n.33, Cassino (FR) - (Licenza Edilizia n. 1814 del 14.12.1974 (vedi all. 16) - Licenza di abitabilità, prot. n.19067/80 del 10.11.1980 (vedi all. 18)), in cui è ubicato l'appartamento oggetto della presente esecuzione, risulta costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, era il PIANO DI RICOSTRUZIONE del Comune di Casino.

La normativa urbanistica vigente, alla data della redazione della presente consulenza, è il Piano Regolatore Generale del Comune di Cassino (approvato dalla Giunta Regionale con atto n.2268 del 05 maggio 1980 e pubblicato sul B.R. n. 23 del 20 Agosto 1980).

Il fabbricato "scala "H", sito in Via Giuseppe Parini n.33, Cassino (FR), ricade in zona "B1" del P.R.G.

La disciplina che regola gli interventi da realizzare nella zona "B1" è individuata nell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pertanto si può ragionevolmente affermare che il fabbricato risponde alla normativa vigente all'epoca della sua realizzazione e non risulta in contrasto con le norme del Piano Regolatore Generale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato "scala H" sito in Cassino (FR)- Via Giuseppe Parini n.33, in cui ricade l'appartamento di civile abitazione oggetto di perizia (composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 camere) e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, vani catastali 5,5, Rendita catastale Euro 440,28, ha avuto il seguente iter AMMINISTRATIVO URBANISTICO:

1.Licenza Edilizia n. 1814 del 14.12.1974 (vedi all. 16) e (vedi all.17 - planimetria "pianta piano tipo");

2.Licenza di abitabilità, prot. n.19067/80 del 10.11.1980 (vedi all. 18);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di Edilizia Libera del 13.01.2016,prot. gen. 0001531, (ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a) ed e-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), (vedi all. 19).

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'unità immobiliare, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, oggetto di perizia risulta essere:

1. Appartamento di civile abitazione al Primo Piano int.2 del fabbricato "scala "H", sito in Cassino (FR) - Via Giuseppe Parini n.33, composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 camere; distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, vani catastali 5,5, Rendita catastale Euro 440,28.

A seguito degli accessi effettuati presso il Comune di Cassino per prendere visione e ritirare copie degli elaborati e delle autorizzazioni amministrative relative alla costruzione del fabbricato, si è reperita la seguente documentazione:

1. Licenza Edilizia n. 1814 del 14.12.1974 (vedi all. 16) rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassino al Sig. **** Omissis ****, amministratore della S.n.c. **** Omissis ****, per la costruzione del fabbricato "H" alla Via Parini-Via Arigni, (il cui progetto allegato prevedeva la costruzione di n. 5 piani, di cui il piano terra adibito ad uso commerciale e i restanti 1°- 2° - 3° e 4° piano adibiti a civile abitazione; la rappresentazione grafica dei piani adibiti a civile abitazione era costituita da un'unica planimetria denominata "pianta piano tipo".

2. Licenza di abitabilità, prot. n.19067/80 del 10.11.1980 (vedi all. 18) rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassino al Sig. **** Omissis ****, amministratore della S.n.c. **** Omissis ****, per il fabbricato "H" alla Via Parini-Via Arigni, di cui alla Licenza Edilizia n. 1814, con l'annotazione "Si è esclusa l'agibilità del Piano Terra poiché non era ancora ultimato, mancavano le porte e gli intonaci".

Dal confronto della Licenza di Abitabilità prot. n.19067/80 con la Licenza Edilizia n. 1814, è emerso che:

• la Licenza Edilizia n. 1814 del 14.12.1974 prevedeva per il 1°- 2° - 3° e 4° piano, la costruzione di n. 4 unità immobiliari per piano (vedi all. 17), di cui:

n. 2 unità immobiliari costituite da n. 5 vani, n.2 bagni, ingresso, disimpegni e ripostiglio;

n. 2 unità immobiliari costituite da n. 4 vani, n.2 bagni, ingresso, disimpegni e ripostiglio;

• la Licenza di Abitabilità prot. n.19067/80 del 10.11.1980 (vedi all. 18) rilasciata, prevedeva:

per il 1°-2° piano del fabbricato: n.2 unità immobiliari di 8 vani per piano;

per il 3°-4° piano del fabbricato: n.1 unità immobiliari di 3 vani e n.3 unità immobiliari di 4 vani per piano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• Nonostante l'impresa non avesse presentato al termine dei lavori una Variante Finale per adeguare il costruito, e non vi fosse conformità tra il progetto assentito (n.4 unità immobiliari per piano) e lo stato di fatto realizzato dall'impresa costruttrice **** Omissis **** (n.2 unità immobiliari al I° e II° piano e n.4 unità immobiliari al III° e IV° piano, con conseguente variazione delle dimensioni dei singoli appartamenti e della relativa distribuzione interna), ed in particolar modo (nel caso in esame) al piano in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, in data 10.11.1980 il Sindaco del Comune di Cassino provvedeva comunque al rilascio del Licenza di Abitabilità prot. n.19067/80 del 10.11.1980.

Si precisa che la sagoma (superficie altezze) del fabbricato realizzato è conforme a quella assentita.

L'unità immobiliare acquistata dal Sig. **** Omissis **** dall'impresa costruttrice **** Omissis ****, risulta essere una delle due u.i. individuate al piano 1° del fabbricato "scala H" e precisamente contraddistinta con l'interno 1 e 2 (non conforme a quanto previsto nel progetto originario assentito), e contraddistinta, sin dall'impianto meccanografico, in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199 sub 38, P1°, Cat. A/2, Cl. 4, vani 10,5, R.C. £. 3.937 (vedi all. 13 e 14 - visure storiche delle u.i.).

• In data 19.04.2005 **** Omissis **** proprietario dell' u.i. distinta in Catasto al foglio 86, mapp.199 sub 38, P1°, Cat. A/2, Cl.4, vani 10,5, R.C. £. 3.937 (vedi all. 13 e 14) previa divisione catastale dell'immobile,(prot. n. FR0058875), generava n. 2 unità immobiliari distinte in Catasto al:

-foglio 86, mapp. 199, sub 63, P1°, Cat. A/2, Cl. 4, vani 6, R.C. €.480,30, individuata nel fabbricato "scala H" al piano 1° int. 1 (vedi all. 13);

-foglio 86, mapp. 199, sub 64, P1°, Cat. A/2, Cl. 4, vani 5.5, R.C. €.440,28,individuata nel fabbricato "scala H" al piano 1° int. 2 (vedi all. 14).

Tale divisione, anche se non prevedeva aumenti di cubatura dell'immobile, variazione dei prospetti e non interessava le strutture portanti del fabbricato, ma solo la costituzione di due unità immobiliari, non era supportata da alcun titolo abilitativo.

Dai sopralluoghi, del 13.07.2016 e del 26.09.2016, effettuati presso l'immobile, e con la scorta della documentazione acquisita, è emerso che:

- la divisione dell'immobile non risulta supportata da alcun autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Cassino (Permesso a Costruire, CILA o Denuncia di Inizio Attività).

- la divisione dell' u.i. è stata effettuata solo ai fini catastali;

- di fatto nessun lavoro è stato mai eseguito (realizzazione di murature divisorie ecc.) per frazionare l' unità immobiliare originaria;

- l'unità immobiliare è tuttora conforme all'unità immobiliare originaria.

Pertanto, per quanto sopra, si può affermare che:

- non essendo mai state realizzate opere per dividere l' u.i. originaria, non è stato commesso alcun abuso edilizio;

- con l'operazione di divisione catastale è stato commesso un illecito amministrativo e fiscale.

• In data 13.01.2016, il Sig. **** Omissis **** nell'intendo di regolarizzare la divisione dell'u.i.(nonostante in data 19.04.2005 avesse già frazionato l'u.i. originaria, in catasto al foglio 86, mapp. 199 sub 38, generando le u.i., in catasto al foglio 86, mapp. 199, sub 63 e sub 64), trasmetteva al Comune di Cassino, prot. gen. 0001531, la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di Edilizia Libera (ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a) ed e-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), (vedi all. 19), avente la seguente denominazione: "CILA per diversa distribuzione interna di due unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari in via Parini. Fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 1814 del 30.12.1974" - con la quale si asseverava che gli interventi previsti da eseguire consistevano nella "Modifica della distribuzione interna degli appartamenti di proprietà, siti in Via Parini n.33 e distinti in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 63-64, mediante la demolizione di parte delle tramezzature esistenti e rifacimento di nuove, nuovi intonaci, sostituzione di alcune delle pavimentazioni esistenti."

Dalla verifica degli elaborati allegati alla CILA e da quanto sopra detto, si è rilevato quanto segue:

1. I richiamati "appartamenti di proprietà" risultavano essere stati realizzati senza alcun titolo abilitativo, quindi costituivano di fatto un abuso edilizio;

2. L'elaborato grafico "Ante Opera" (vedi All. 19) è relativo alla planimetria del progetto originario che, come già detto, non corrisponde né allo stato di fatto realizzato dall'impresa costruttrice **** Omissis ****, né tantomeno all'unità immobiliare originaria acquistata dal Sig.[redacted]

3. La CILA non è, come indicato, relativa a "diversa distribuzione interna di due unità immobiliari in via Parini - Fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 1814 del 30.12.1974", bensì riguarda il frazionamento dell'unità immobiliare originaria in catasto al foglio 86, mapp. 199 sub 38 nelle due unità immobiliari in catasto al foglio 86, mapp. 199, sub 63 e sub 64.

Per cui la suddetta CILA poteva essere presentata solo qualora lo stato di fatto dell'appartamento risultava essere conforme al progetto approvato (di cui alla Licenza Edilizia), ed alla planimetria presente in catasto (la cosiddetta doppia conformità).

Inoltre si precisa che la CILA, presentata ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere "a" ed "e-bis" del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, risulta essere illegittima in quanto il richiamato art. 6 comma 2 lett. e-bis) del DPR 380/2001, che espressamente recita:

Art. 6. (Attività edilizia libera)

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ((sempre che non riguardino le parti strutturali,)) ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

è relativo a fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa e non a fabbricati adibiti a civile abitazione come nel caso in esame.

Pertanto per quanto premesso, la CILA trasmessa non risulta essere conforme alle normative di legge surrichiamate.

Considerato che a tutt'oggi non si è ancora provveduto ad effettuare alcuno dei lavori previsti (divisione dell'unità immobiliare, modifiche interne, demolizioni di parte delle tramezzature esistenti, nuovi intonaci, sostituzione di alcune pavimentazioni ecc.), si ritiene opportuno non dargli corso e nel contempo revocarla per manifesta illegittimità.

Si rileva altresì che in data 28.01.2016, il Sig. **** Omissis ****, sulla scorta del frazionamento eseguito in data 19.04.2005 e della CILA del 13.01.2016 (con Atto di Donazione del Notaio Scardamaglia Fernando) donava al figlio **** Omissis ****, nato a [redacted] il [redacted], l'unità immobiliare NON OGGETTO della presente Esecuzione immobiliare, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199, sub 63, P1°, Cat. A/2, Cl. 4, vani 6, R.C. €.480,30, individuata nel fabbricato "scala H" al piano 1° int. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Vista la situazione tecnico-amministrativa in cui versa l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, (l'immobile è stato costruito in forza di vecchia licenza edilizia senza la redazione di una "variante finale", dotato di autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco, divisioni catastali ecc.), le difformità rilevate tra la Planimetria Catastale e Licenza edilizia, tra Licenza edilizia e Licenza abitabilità e lo stato di fatto, con la presente si è cercato di fornire i fondamenti necessari per risolvere i diversi problemi che attanagliano la legittimazione urbanistica dell'immobile in oggetto.

Facendo riferimento alle ricerche svolte, per comodità di chi legge, riportiamo in sintesi i principali provvedimenti normativi per l'edificabilità dei suoli che si sono succeduti nel tempo:

1. Legge n° 1150/1942 "Fondamentale", la quale (art. 31 L. 1150 del 17 agosto 1942) istituiva l'obbligo di ottenere la licenza edilizia per gli interventi di « nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati » e, dove esiste il PRG, anche dentro le zone di espansione

2. "Legge Ponte", ovvero la L. n° 765 del 06 agosto 196, normativa "chiave" in materia di urbanistica, la quale tra le varie innovazioni, estendeva l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, a prescindere dalla dotazione o meno di strumento urbanistico da parte del Comune.

3. Legge n° 10/1977 "Bucalossi", con l'entrata in vigore cambia assai la procedura di rilascio dei titoli abilitativi infatti la Licenza edilizia, che aveva valenza di un anno dal rilascio, viene sostituita dalla Concessione edilizia con valenza di tre anni dal rilascio.

Premessa la suddetta sintesi, focalizziamo l'attenzione sugli standard di rappresentazione grafica degli elaborati e disegni inerenti le costruzioni.

Dagli accessi agli atti svolti presso gli archivi comunali si nota che fino agli Anni Settanta nelle piante delle costruzioni di fabbricati multipiano era frequente presentare la "pianta tipo" (nel caso in esame vedi all. 17) ovvero una pianta generica usata per rappresentare anche molti piani diversi e riportante le sole quotature di sagoma e le altezze, le altre informazioni geometriche erano optional.

Si è rilevato anche una frequente assenza di disegni di sovrapposto (tra stato attuale e di progetto) e di varianti finali al termine dei lavori.

Tuttavia la stragrande maggioranza di questi edifici, anche in assenza di Varianti finali, otteneva la Licenza di Abitabilità nel giro di poco tempo.

Per quanto attiene gli elaborati grafici, negli Anni Ottanta, la normale "cultura professionale" si eleva sulla spinta delle innovazioni normative, tecnologiche e anche culturali, ma soprattutto grazie al fatto che molti Comuni cominciarono a dotarsi dei prescritti strumenti urbanistici (Piani Regolatori o Programmi di Fabbricazione) e/o ad ammodernare i regolamenti edilizi. Spesso questi ultimi introdussero i "contenuti minimi" di rappresentazione degli elaborati progettuali relativi all'ottenimento dei vari permessi edilizi, infatti si riscontra un tangibile miglioramento nel dettaglio rappresentativo negli elaborati prodotti per le licenze edilizie del suddetto decennio.

Quanto ciò finora descritto rende ben comprensibile un fondamentale aspetto oggetto della trattazione, ovvero le Varianti Finali.

Le recentissime innovazioni normative introdotte a livello nazionale, in sede di trasferimenti immobiliari e in sede di presentazione pratiche edilizie, prescrivono l'obbligo di conformità urbanistica al reale stato dei luoghi.

In parole semplici, gli elaborati dello stato attuale devono pienamente corrispondere alla reale consistenza dell'immobile, sia volumetrica, distributiva, di destinazione d'uso, etc., e ciò generalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avviene con la presentazione di una Variante Finale, nella quale vengono graficizzate tutte le variazioni effettuate rispetto al progetto assentito.

Poniamo attenzione ad una problematica riscontrata con certa frequenza su alcuni immobili edificati nel Dopoguerra fino a pochi decenni fa, in particolare le difformità plani-volumetriche degli edifici realmente eseguiti rispetto alle licenze/concessioni edilizie rilasciate e soprattutto, dotati di Autorizzazione di Abitabilità.

Per quanto attiene le Licenze/autorizzazioni di Abitabilità/Agibilità: la normativa allora vigente, e fino all'entrata in vigore del DPR n° 425 del 22 aprile 1994, prescriveva che il rilascio dell'Abitabilità (Testo Unico Leggi Sanitarie n° 1265 del 27 luglio 1934 Art. 221: "Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente (220) non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità") avvenisse con formale autorizzazione del Sindaco, previo sopralluogo di un Ufficiale Sanitario (o ingegnere delegato) e quando risulti che la costruzione si stata eseguita in conformità al progetto approvato.

Successivamente all'approvazione del predetto DPR n° 425 del 22 aprile 1994 viene introdotta (Art. 4) una modifica sostanziale, ovvero che il compito di verifica dell'Ufficiale Sanitario viene attribuito al direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la dichiarazione di Conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

ANALISI DI MERITO

In sede di ricerche e verifiche sugli immobili, spesso purtroppo si riscontrano difformità volumetriche, e spesso di modeste entità, ma non inquadrabili come "variazioni essenziali" o nelle tolleranze edificatorie.

Tenuto conto del quadro normativo vigente, una volta riscontrata o accertata difformità di questo genere la stessa normativa esige che si debba chiedere ed ottenere la sanatoria per tali difformità in quanto abusi edilizie.

Con la procedura di Accertamento di Conformità, la quale in via estremamente semplicistica pone un pesante presupposto ovvero la "doppia conformità" dell'intervento abusivo agli strumenti urbanistici vigenti alla domanda di sanatoria (oggi) e vigenti all'epoca dichiarata dell'abuso.

In via ancora estremamente semplicistica, gli abusi possono essere:

1.Rimossi entro il termine indicato da specifici provvedimenti comunali;

2.Sanati mediante accertamento di conformità (procedura ben diversa dal Condono Edilizio, anche se produce simili effetti sanatori);

Nel caso in esame l'immobile è stato edificato in forza di vecchia licenza edilizia, sprovvisto di "variante finale" e dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco.

Rispetto al suddetto progetto l'immobile si presenta conforme nella sagoma al progetto assentito, ma con variazioni planivolumetriche quali un perimetro diverso con dimensioni altrettanto diverse delle singole unità immobiliari che lo costituiscono, anche se simili agli elaborati progettuali depositati.

Tuttavia ciò si traduce in una palese parziale difformità edilizia, e pertanto abuso da sanare, sconfinando anche nella totale difformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A suffragare che l'immobile, anche se dotato di Licenza di Abitabilità, necessita di sanatoria, è la sentenza del Consiglio di Stato, sez. , decisione 12/12/2008 n° 6174, che recita:

"La licenza di abitabilità di un edificio, pur avendo una funzione diversa da quella della concessione edilizia, presuppone che il manufatto sia conforme alla disciplina urbanistica." Per cui non può essere rilasciata l'autorizzazione sanitaria che renderebbe i locali agibili, qualora gli stessi risultino non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia.

In senso almeno parzialmente, contrario si veda T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 16.6.2008 n. 1740, che recita:

«il certificato di agibilità/abitabilità attiene esclusivamente a scopi igienico sanitari, presupponendo l'accertamento dell'inesistenza di cause d'insalubrità e il suo rilascio non è ricollegato, quindi, alla verifica di esatta rispondenza delle volumetrie realizzate con quelle assentite dal titolo concessorio»).

Per quanto sopra, non è il certificato di agibilità rilasciato dal Comune che regolarizza le opere realizzate.

Purtroppo la regolarità è legata solo ed esclusivamente alla rispondenza di quanto realizzato a quanto autorizzato, e non esiste prescrizione temporale sulle opere abusive.

In conclusione per regolarizzare le due nuove unità immobiliari, (individuate in catasto al foglio 86, mapp. 199, sub 63 e sub 64 - di cui il sub 64 oggetto della presente esecuzione), sotto il profilo urbanistico (frazionamento urbanistico o funzionale), necessita effettuare verifiche di compatibilità con la normativa locale esistente (P.R.G.) ed in riferimento alla normativa vigente (D.P.R. 380/2001) procedere a:

1. Domanda di sanatoria per quanto attiene la regolarizzazione dell'u.i. originaria, in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199 sub 38, essendo la stessa conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, mediante istanza di accertamento di conformità, può ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Nel caso in questione la sanatoria sarà soggetta ad una sanzione pari a euro 516,00.

2. Ottenuto il Permesso in Sanatoria, che legittima la consistenza dell'u.i. originaria e la conformità della stessa con la planimetria dell'u.i. distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199 sub 38, solo allora la ditta proprietaria, avendo già provveduto ad effettuare il frazionamento della stessa (solo) ai fini catastali, nelle due unità immobiliari distinte in catasto al foglio 86 - mapp. 199 - sub 63 e sub 64 (vedi all. 13)e (vedi all. 14), potrà procedere sotto il profilo urbanistico, per la costituzione delle due unità immobiliari e dei lavori di ristrutturazione, presentando al Comune una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. "b" e dell'art. 6 comma 2 lett. "a", del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), modificato e integrato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modifiche dalla L.11.11.2014 n.164 (c.d. Decreto Sblocca Italia), che espressamente recitano:

Art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino ((la volumetria complessiva degli edifici)) e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. ((Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;))

Art. 6. (Attività edilizia libera)

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio((...);

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere:

Posto auto scoperto, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto al Piano Terra del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, distinto con il numero interno "38H", distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 679 sub 3, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, consistenza mq.10.00, Rendita catastale Euro 40,28.

In data 14.12.1974 il Sindaco del Comune di Cassino rilascia la Licenza Edilizia n. 1814 al Sig. [redacted], amministratore della S.n.c. [redacted], per la costruzione del fabbricato "H" alla Via Parini-Via Arigni.

Considerato la destinazione d'uso risulta compatibile con il progetto assentito.

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.

Nel sopralluogo effettuato in data 13.07.2016, per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione (CILA del 13.01.2016) e la planimetria catastale esistente, lo scrivente CTU fa rilevare quanto segue:

1) La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati risulta essere conforme alla planimetria post opera di cui alla "CILA" del 13.01.2016, prot. gen. 0001531;

2) Gli interventi previsti nella "CILA" del 13.01.2016, prot. gen. 0001531 non sono stati ancora ultimati, per cui si evince che l'unità immobiliare oggetto di stima (distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64) risulta ancora comunicante con l'unità immobiliare adiacente distinta in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 63.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3)Affinché sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione e la planimetria catastale esistente, necessita eseguire la chiusura di una porta e la realizzazione di due pareti all'ingresso per delimitare le due unità immobiliari.

4)Nella camera posta a sud dell'unità immobiliare, nella planimetria catastale non è stata rappresentata la finestra (prevista sia nel progetto originario che nell'intervento previsto con la CILA), per cui necessita eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 2, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Su dichiarazione del proprietario la spesa media mensile della quota condominiale è di circa €.50,00.

Non sono state deliberate spese straordinarie da affrontare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI N. 33, SCALA H, INTERNO 38H, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Su dichiarazione del proprietario la spesa media mensile della quota condominiale dell'appartamento e del posto auto è di circa €.50,00.

Non sono state deliberate spese straordinarie da affrontare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 2, piano 1
  Appartamento di civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis **** posto al Primo Piano del fabbricato sito in Cassino (FR), Via Giuseppe Parini n.33, contraddistinto con il numero interno 2 (due) della scala "H". L'appartamento è composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 (tre) camere. L'appartamento è distinto in Catasto Fabbricati al foglio 86, mappale 199 sub 64, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, vani catastali 5,5 (cinque virgola cinque), Rendita catastale Euro 440,28. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è ubicato nel centro del Comune di Cassino, in zona ad alta densità abitativa e dotata di tutti i servizi necessari (negozi di ogni genere, scuole, uffici, parcheggi, ecc.). Il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato "scala "H" risulta costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 199, Sub. 64, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 192.206,25
  1. Metodologia valutativa adottata. Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in ispecie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato" e quindi non sembra sussistere l'opportunità di fare riferimento agli altri aspetti quali il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore complementare, il valore di surrogazione. Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima, in concreto necessita una radiografia economica del prezzo noto di un bene – scelto quale unità di riferimento – attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Considerato che il bene è ubicato in Via Giuseppe Parini n.33 del Comune Cassino (FR), nonostante sia una città con circa 35.000 abitanti, non esiste un listino prezzi di una Borsa Immobiliare come nelle grandi città tipo Roma, necessario per una più esatta determinazione del prezzo, per cui si procederà alla valutazione e stima degli immobili seguendo il procedimento sintetico. La determinazione del prezzo è stata calcolata considerando la tipologia dell'immobile, la destinazione d'uso a cui è stato adibito, lo stato conservativo, la superficie lorda dello stesso opportunamente ragguagliata con le superficie destinate ad abitazione – balconi – aree di pertinenza condominiali ecc. , nonché al prezzo del valore di mercato espresso in Euro/mq di superficie lorda riscontrati nel Comune di Cassino e nello specifico nella zona dove sono ubicati gli immobili. 2.Procedimento sintetico – Valutazione elementi di comparazione Comparando le caratteristiche di unità immobiliari di prezzo noto assunte a riferimento con le caratteristiche delle unità oggetto di stima, è possibile giungere al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari. Tali caratteristiche di comparazione si concretizzano essenzialmente in: a) Caratteristiche estrinseche della zona. Sono individuabili analizzando gli aspetti tipici della zona in cui si posiziona l'immobile da stimare. Esse sono la centralità, la qualità del tessuto urbano, la qualità di collegamento e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi. Dato che per l'individuazione del valore al metro quadrato ci si riferirà ai valori di mercato praticati nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zona. b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare Si concretizzano essenzialmente nell'analisi degli aspetti di differenziazione in merito alla tipologia, architettura, distribuzione, finiture ecc. del fabbricato contenente le unità immobiliari da stimare con quello assunto a campione. Nella presente relazione le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono state definite in funzione della tipologia, dell'età, e dello stato di conservazione. Per quanto riguarda la tipologia si è assunta a campione quella che presenta le caratteristiche risultanti prevalenti o comuni della zona. Per ciò che concerne la differenziazione in funzione dell'età, si è assunto a campione fabbricati avente età maggiore di 20 anni, mentre in funzione dello stato di conservazione, si è assunto a campione fabbricati che non presentano distacchi di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature non deteriorate, e tutto in buono stato di conservazione. c) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare Consistono nella determinazione di una scala di valori finalizzata alla valutazione degli apprezzamenti che il mercato fa delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare. Per la valutazione di tali caratteristiche, si è fatto riferimento ai principi dell' "estimo condominiale" integrato delle giuste considerazioni relative al particolare grado di finitura, alle condizioni di manutenzione e idoneità tecnologica delle singole unità immobiliari con riferimento a quella assunta come campione. Tale integrazione è opportuna in quanto lo scopo della stima condominiale non è la previsione del reale apprezzamento di mercato di ciascuna unità immobiliare, ma la previsione dell'ipotetico apprezzamento espresso dal mercato nell'ipotesi che le stesse unità si trovino in condizioni di finimento, manutenzione, idoneità tecnologica, uguali a quelle del maggior numero di unità . Poiché nella fattispecie, lo scopo della stima concerne proprio la determinazione del reale apprezzamento di mercato dell'unità immobiliare, sembra evidente sottolineare come in relazione alle precisate finalità ed all'incidenza che le circostanze sopra ricordate possono assumere sulla determinazione del valore di mercato di ciascuna unità, sia indispensabile ponderare quelle particolari e specifiche condizioni caratterizzanti l'unità immobiliare. Pertanto in funzione alle caratteristiche intrinseche relativamente all'ubicazione, orientamento, conservazione, manutenzione, idoneità tecnologica, si è predisposto il migliore apprezzamento di mercato. Fase applicativa procedimento sintetico Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per al determinazione del valore venale di un immobile a destinazione residenziale ci si è basati sul metro quadrato di superficie commerciale (Sc). La superficie commerciale (Sc) di immobili della tipologia in esame, risulta pari alla somma: • A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; • B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo - di ornamento (balconi, giardini); La misurazione della superficie commerciale (Sc) viene effettuata con i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella procedura e di seguito riportati: • coeff. = 1.00 per la superficie dell'unità principale, misurata al lordo delle murature esterne; • coeff. = 0.25 per le superfici di balconi, misurate fino al loro contorno esterno; • coeff. = 0.10 della superficie dei giardini, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; • coeff.= 0.18 per le superfici di pertinenze esclusive di servizio dell'unità immobiliare (corte). La relazione che ci consentirà di pervenire al più probabile valore di mercato per le unità immobiliari in esame è : V = Vm x Sc dove : V è il valore di mercato; Vm è il valore a metro quadrato (€/mq), si ottiene dalla ponderazione dei prezzi di mercato della zona tenendo in considerazione tutti gli elementi delle unità immobiliari; Sc è la superficie commerciale complessiva. Nel caso in esame il bene,(abitazione civile con destinazione residenziale in buono stato conservativo), è ubicato in Via Giuseppe Parini n.33 del Comune Cassino (FR), per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate ricade in - Fascia/zona: Centrale (Via Giuseppe Parini) - Codice di Zona B1 - microzona catastale n.1. L'osservatorio determina per le abitazioni civili ricadenti nella zona, per il 2° Semestre dell'Anno 2015 stabilisce dei valori minimi e massimi a seconda dello stato conservativo dell'immobile e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precisamente: - Stato conservativo Normale: Valore di Mercato Minimo pari ad €.1.450,00/mq ed un Valore di Mercato Massimo pari ad €.1.600,00/mq.; - Stato conservativo Ottimo: Valore di Mercato Minimo pari ad €.1.750,00/mq ed un Valore di Mercato Massimo pari ad €.2.300,00/mq.; Considerando lo stato conservativo in cui versa il bene "Buono", (stato intermedio tra il Normale e l'Ottimo, anche se necessita del rifacimento della pavimentazione) la sua posizione, il fermo del mercato immobiliare, si ritiene adottare un valore di mercato ponderato tra i Valori Minimi ed i Valori Massimi indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, pari ad €.1.775,00/mq, che opportunamente corretto per i lavori di rifacimento delle pavimentazioni si assume pari ad €.1.650,00/mq. Come già indicato nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA", onde ottemperare alla regolarizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia necessita: 1. per quanto attiene l'u.i. originaria, in Catasto Fabbricati al foglio 86, mapp. 199 sub 38, essendo la stessa conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, mediante istanza di accertamento di conformità, può ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Nel caso in questione la sanatoria sarà soggetta ad una sanzione (a mio avviso) pari a euro 516,00, oltre agli oneri professionali per la redazione degli atti progettuali, che possono riassumersi in €. 3.000,00 oltre Cassa e IVA. 2. per quanto attiene la costituzione delle due unità immobiliari e dei lavori di ristrutturazione, a presentare al Comune una C.I.L.A. in Sanatoria(Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. "b" e dell'art. 6 comma 2 lett. "a", del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380), modificato e integrato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modifiche dalla L.11.11.2014 n.164 (c.d. Decreto Sblocca Italia). Nel caso in questione la CILA in sanatoria sarà soggetta ad una sanzione (a mio avviso) pari a euro 1.000,00, oltre agli oneri professionali per la redazione degli atti progettuali, che possono riassumersi in €. 3.000,00 oltre Cassa e IVA.

- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 38H, piano T
  Posto auto scoperto, al Piano Terra int.38H della scala "H", delle dimensioni di circa m.4.00 x m.2.50 pari a circa mq.10.00., ubicato all'interno della corte del complesso edilizio sito in Via Giuseppe Parini nel Comune di Cassino. Il fabbricato è ubicato nel centro del Comune di Cassino, in zona ad alta densità abitativa e dotata di tutti i servizi necessari(negozi di ogni genere, scuole, uffici ecc.). I posti auto presenti nella corte pertinenziali di proprietà esclusiva sono prevalentemente a servizio delle unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 679, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 7.000,00
  1. Metodologia valutativa adottata Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in ispecie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato" e quindi non sembra sussistere l'opportunità di fare riferimento agli altri aspetti quali il valore di costo, il valore di trasformazione, il valore complementare, il valore di surrogazione. Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima, in concreto necessita una radiografia economica del prezzo noto di un bene – scelto quale unità di riferimento – attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Considerato che il bene è ubicato in Via Giuseppe Parini n.33 del Comune Cassino (FR), nonostante sia una città con circa 35.000 abitanti, non esiste un listino prezzi di una Borsa Immobiliare come nelle grandi città tipo Roma, necessario per una più esatta determinazione del prezzo, per cui si procederà alla valutazione e stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli immobili seguendo il procedimento sintetico. La determinazione del prezzo è stata calcolata considerando la tipologia dell'immobile, la destinazione d'uso a cui è stato adibito, lo stato conservativo, la superficie lorda dello stesso opportunamente ragguagliata con le superficie destinate ad abitazione – balconi – aree di pertinenza condominiali ecc. , nonché al prezzo del valore di mercato espresso in Euro/mq di superficie lorda riscontrati nel Comune di Cassino e nello specifico nella zona dove sono ubicati gli immobili. 2.Procedimento sintetico – Valutazione elementi di comparazione Comparando le caratteristiche di unità immobiliari di prezzo noto assunte a riferimento con le caratteristiche delle unità oggetto di stima, è possibile giungere al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari. Tali caratteristiche di comparazione si concretizzano essenzialmente in: a) Caratteristiche estrinseche della zona. Sono individuabili analizzando gli aspetti tipici della zona in cui si posiziona l'immobile da stimare. Esse sono la centralità, la qualità del tessuto urbano, la qualità di collegamento e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi. Dato che per l'individuazione del valore al metro quadrato ci si riferirà ai valori di mercato praticati nella zona. b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare Si concretizzano essenzialmente nell'analisi degli aspetti di differenziazione in merito alla tipologia, architettura, distribuzione, finiture ecc. del fabbricato contenente le unità immobiliari da stimare con quello assunto a campione. Nella presente relazione le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono state definite in funzione della tipologia, dell'età, e dello stato di conservazione. Per quanto riguarda la tipologia si è assunta a campione quella che presenta le caratteristiche risultanti prevalenti o comuni della zona. Per ciò che concerne la differenziazione in funzione dell'età, si è assunto a campione fabbricati avente età maggiore di 20 anni, mentre in funzione dello stato di conservazione, si è assunto a campione fabbricati che non presentano distacchi di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature non deteriorate, e tutto in buono stato di conservazione. c) Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare Consistono nella determinazione di una scala di valori finalizzata alla valutazione degli apprezzamenti che il mercato fa delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare. Per la valutazione di tali caratteristiche, si è fatto riferimento ai principi dell' "estimo condominiale" integrato delle giuste considerazioni relative al particolare grado di finitura, alle condizioni di manutenzione e idoneità tecnologica delle singole unità immobiliari con riferimento a quella assunta come campione. Tale integrazione è opportuna in quanto lo scopo della stima condominiale non è la previsione del reale apprezzamento di mercato di ciascuna unità immobiliare, ma la previsione dell'ipotetico apprezzamento espresso dal mercato nell'ipotesi che le stesse unità si trovino in condizioni di finimento, manutenzione, idoneità tecnologica, uguali a quelle del maggior numero di unità . Poiché nella fattispecie, lo scopo della stima concerne proprio la determinazione del reale apprezzamento di mercato dell'unità immobiliare, sembra evidente sottolineare come in relazione alle precisate finalità ed all'incidenza che le circostanze sopra ricordate possono assumere sulla determinazione del valore di mercato di ciascuna unità, sia indispensabile ponderare quelle particolari e specifiche condizioni caratterizzanti l'unità immobiliare. Pertanto in funzione alle caratteristiche intrinseche relativamente all'ubicazione, orientamento, conservazione, manutenzione, idoneità tecnologica, si è predisposto il migliore apprezzamento di mercato. Fase applicativa procedimento sintetico Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per al determinazione del valore venale di un immobile a destinazione residenziale ci si è basati sul metro quadrato di superficie commerciale (Sc). La superficie commerciale (Sc) di immobili della tipologia in esame, risulta pari alla somma: • A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; • B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo - di ornamento (balconi, giardini); La misurazione della superficie commerciale (Sc) viene effettuata con i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella procedura. di seguito riportati: • coeff. = 1.00 per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie dell'unità principale, misurata al lordo delle murature esterne; • coeff. = 0.25 per le superfici di balconi, misurate fino al loro contorno esterno; • coeff. = 0.10 della superficie dei giardini, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; • coeff.= 0.18 per le superfici di pertinenze esclusive di servizio dell'unità immobiliare (corte). La relazione che ci consentirà di pervenire al più probabile valore di mercato per le unità immobiliari in esame è : V = Vm x Sc dove : V è il valore di mercato; Vm è il valore a metro quadrato (€/mq), si ottiene dalla ponderazione dei prezzi di mercato della zona tenendo in considerazione tutti gli elementi delle unità immobiliari; Sc è la superficie commerciale complessiva. Il bene oggetto di stima è un "posto auto scoperto" in normale stato conservativo, ubicato in Via Giuseppe Parini n.33 del Comune Cassino (FR). Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, ricade in - Fascia/zona: Centrale (Via Giuseppe Parini) - Codice di Zona B1 - microzona catastale n.1. L'osservatorio, per i "posti auto coperti" ricadenti nella zona, per il 2° Semestre dell'Anno 2015, determina dei valori minimi e massimi per uno Stato conservativo Normale dell'immobile e precisamente: - Valore di Mercato Minimo pari ad €.800,00/mq; - Valore di Mercato Massimo pari ad €.1.100,00/mq.; Il bene oggetto di stima è un "posto auto scoperto", considerando lo stato conservativo normale in cui versa, la sua posizione, e l'appetibilità in relazione alla scarsa offerta sul mercato di posti auto nella zona, nonché prendendo a riferimento un valore di mercato ponderato tra i Minimi e Massimi indicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per i "posti auto coperti" pari ad €.950,00/mq e applicando le opportune riduzioni (in quanto trattasi di posto auto scoperto e non coperto) si ritiene opportuno adottare un valore di mercato pari a €.700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 2, piano 1	114,75 mq	1.675,00 €/mq	€ 192.206,25	100,00	€ 192.206,25
Bene N° 2 - Posto Auto Cassino (FR) - VIA GIUSEPPE PARINI n. 33, scala H, interno 38H, piano T	10,00 mq	700,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 199.206,25

Valore finale di stima: **€ 199.206,25**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 21.10.2014, lo scrivente CTU inviava alle parti in causa a mezzo raccomandata A.R. la convocazione per il sopralluogo del 04.11.2014 (vedi all.1).

In data 03.11.2014 l'Avv. Francesco Tari in nome e per conto del sig. **** Omissis ****, via mail (vedi all.2) chiedeva di posticipare il sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 10.11.2014 a seguito di contatto telefonico con l'Avv. Francesco Tari si concordava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.11.2014, alle ore 15.00.

In data 14.11.2014, a seguito di convocazione delle parti, lo scrivente CTU si recava presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il dovuto sopralluogo n.1 (vedi all.3 - Verbale di sopralluogo n.1), ove non rinveniva nessuno dei convocati.

In data 15.11.2014 l'Avv. Francesco Tari comunicava telefonicamente allo scrivente CTU, che per cause familiari non era stato presente, e si concordava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17.11.2014, alle ore 15.00.

In data 17.11.2014, a seguito di convocazione delle parti, lo scrivente CTU si recava presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il dovuto sopralluogo, ove non rinveniva nessuno dei convocati(vedi all.4 - Verbale di sopralluogo n.2).

In data 24.11.2014, lo scrivente CTU con nota informava il G.E. dott.ssa Francesca Aratari, ed in pari data il G.E. nomina il custode Avv. Carlo Cerrito (vedi all.5 - Comunicazione al G.E.).

All'udienza del 18.05.2015 il G.E. provvede al conferimento dell'incarico all'Avv. Carlo Cerrito.

In data 25.06.2015, congiuntamente con l'Avv. Cerrito (Custode del compendio immobiliare)si effettuava un sopralluogo, ove non rinveniva nessuno dei convocati(vedi all.6 - Verbale di sopralluogo).

In data 09.12.2015 il G.E. dispone la liberazione dell'immobile ed assegna al CTU il termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato.

In data 13.07.2016 si effettuava il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali vedi all.7 - Verbale di sopralluogo n. 3),concordato telefonicamente con l'Avv. Carlo Cerrito.

In data 26.09.2016, si è effettuato un ulteriore sopralluogo, congiuntamente con l'ing. Giorgia Malaggese, onde procede a reperire ulteriori dati e misurazioni dell'immobile oggetto dell'esecuzione necessari per adempiere all'incarico ricevuto.

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.

Pontecorvo, li 12/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Malaggese Claudio Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 1 : Convocazione Sopralluogo del 21.10.2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 2 : Richiesta rinvio sopralluogo del 03.11.2014(Avv. Tari per Merolli)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 3 : Verbale di sopralluogo n.1 del 14.11.2014

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 4 : Verbale di sopralluogo n. 2 del 17.11.2014
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n. 5 : Comunicazione al G.E. del 24.11.2014
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.6 : Verbale di sopralluogo 25.06.2016 (con Avv. Cerrito)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 7 : Verbale di sopralluogo n.3 del 13.07.2016
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 8 : Verbale di sopralluogo n.4 del 26.09.2016
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato n. 9 : Planimetria catastale della zona
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n. 10 : Planimetria catastale (fg.86 mapp.199 sub.63)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n. 11 : Planimetria catastale (fg.86 mapp.199 sub.64)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato n. 12 : Planimetria catastale (fg.86 mapp.679 sub.3)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato n. 13 : Visura storica (fg.86 mapp.199 sub.63)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato n. 14 : Visura storica (fg.86 mapp.199 sub.64)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato n. 15 : Visura storica (fg.86 mapp.199 sub.3)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n. 16 : Licenza Edilizia n. 1814 del 14.12.1974
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato n. 17 : Pianta Piano Tipo allegata alla L.E. n. 1814 del 14.12.1974
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato n. 18 : Licenza di abitabilità del 10.11.1980
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato n. 19 : C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) del 13.01.2016
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato n. 20 : APE - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 3 Foto - Allegato n. 21 : Foto esterne fabbricato Via Parini n.33
- ✓ N° 1 Foto - Allegato n. 22 : Foto interne (Pavimenti divelti e riparazione impianto
- ✓ N° 4 Foto - Allegato n. 23 : Foto interne (Vani u.i.)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato n. 24 : DOCFA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009