TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. n° **26/2019**

G.E. dott. Lorenzo SANDULLI

Creditore procedente [redacted]

Debitore [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA

il C.T.U.

arch. Olindo D'Alvito

_____

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

Sommario

premessa 2
quesiti posti 3
RELAZIONE DI CONSULENZA 4
quesito - parte 01 4
PREMESSA 4
SANABILITÀ DEGLI ILLECITI EDILIZI AVVALENDOSI DEL C.D. *"CONDONO DIFFERITO"* 4
DIFFORMITÀ RILEVATE SULL'IMMOBILE DI OGGETTO DI INTERESSE - SANABILITA' 5
SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE SULLE PARTI COMUNI. 8
AUTORIZZAZIONE SISMICA 12
CONFORMITA' DEL VOLUME REALIZZATO AL PIANO TERRA 13
CONSIDERAZIONI FINALI 13
quesito - parte 02 16
ALLEGATI 16

premessa

con provvedimento del 26 gennaio 2025 l'ill.mo Giudice dott. Lorenzo SANDULLI, con riferimento al procedimento di cui al R.G.E.I. n.26/2019 pendente presso il Tribunale di Cassino e promosso da [redacted] contro [redacted] ha conferito al sottoscritto C.T.U., arch [redacted] l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

quesiti posti

1) "relazionare sulle note dell'aggiudicatario del Lotto 3 allegate al rendiconto del 19.12.2024";

2) "depositare un riepilogo aggiornato dell'elaborato peritale anche tenendo in considerazione il seguente quesito in ipotesi di immobile abusivo e non sanabile: "premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa.

Si indicano i seguenti criteri di stima:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato;

nell'ipotesi in cui non vi è ordine di demolizione del bene né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Nella relazione deve essere ben evidenziata la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito";

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

RELAZIONE DI CONSULENZA

A seguito dell'incarico assunto, lo scrivente:

in data 19.02.2025 ha eseguito un sopralluogo, alla presenza del Custode e P.D. Avv. Antonella Evangelista, [redacted] conduttore dell'immobile di cui al lotto n.03 e coniuge della esecutata [redacted] cui risultanze sono rese nel Verbale redatto in pari data ed allegato alla presente relazione.

Al termine dell'attività ricognitiva, sulla base della documentazione in atti, dell'attività di ricerca condotta e del sopralluogo eseguito, lo scrivente ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza corredata dagli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

quesito - parte 01

"*Relazionare sulle note dell'aggiudicatario del Lotto 3 allegate al rendiconto del 19.12.2024*";

PREMESSA

Con nota del 06.12.2024 l'aggiudicataria del Lotto n.03, per mezzo del suo patrocinante, comunicava al Professionista Delegato alla Vendita la determinazione a voler rinunziare all'aggiudicazione dell'immobile a causa dal negato accesso al credito da parte degli Istituti ai quali si era rivolta i quali, esaminata la documentazione a corredo dell'Avviso di Vendita, evidenziavano che : "*l'unico titolo abilitativo esistente non dovrebbe consentire la sanabilità del cespite nemmeno ai sensi dell'art. 40 L.47/1985*".

L'aggiudicataria lamentava inoltre, il fatto che il Comune di Minturno non aveva fornito alcuna esaustiva risposta in merito alla possibilità di procedere, ai sensi della suddetta norma, alla sanatoria degli abusi edilizi nell'ipotesi in cui l'immobile rientrasse nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della Legge e dei relativi costi.

SANABILITÀ DEGLI ILLECITI EDILIZI AVVALENDOSI DEL C.D. *"CONDONO DIFFERITO"*

La possibilità di poter procedere alla presentazione della domanda di sanatoria ai sensi dell'art 40 c.6 della L.47/1985, nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

di cui al Capo IV, è possibile solo se le ragioni di credito per cui si interviene, o si procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge[1].

Per il caso di specie tale condizione non si configura essendo le ragioni del credito, *(Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2005)* successive all'entrata in vigore delle rispettive leggi di condono. *(L. 47/85, L. 724/94 e DL 269/03)*

DIFFORMITÀ RILEVATE SULL'IMMOBILE DI OGGETTO DI INTERESSE - SANABILITA'

In data 19.02.2025 è stato eseguito sopralluogo, alla presenza del Custode e P.D. Avv. Antonella Evangelista e del Sig [redacted] conduttore e coniuge della esecutata [redacted] L'accesso agli immobili e le operazioni di rilievo non hanno interessato l'intero fabbricato ma solo la parte che è oggetto di procedimento.

E' bene precisare, pertanto, che l'accertamento di conformità urbanistica è stato condotto per la singola unità immobiliare *(Lotto n. 03 sub n.08)*, ovvero per la parte dell'immobile oggetto di procedimento, e non per l'intero edificio.

Fatti i dovuti riscontri si è rilevata, per la parte di interesse, una sostanziale rispondenza delle dimensioni della sagoma edilizia e delle altezze di interpiano rispetto a quelle riprodotte nell'elaborato grafico assentito. *(si veda la planimetria allegata in calce)*

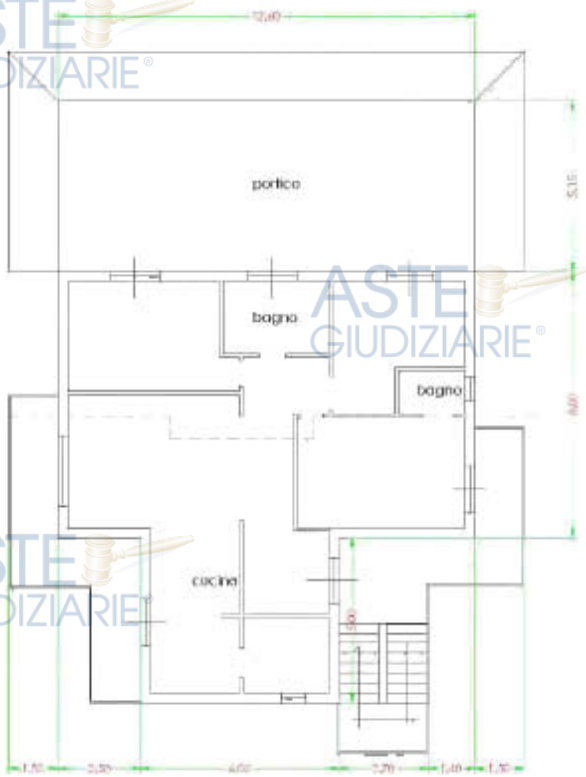
A conclusione della verifica di rispondenza dell'unità immobiliare di interesse *(Lotto n. 03 sub n.08)*, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. *Frazionamento dell'Unità immobiliare originaria in due unità immobiliari;*
2. *Diversa distribuzione interna;*
3. *Parziale ampliamento del balcone sul fronte sud est e nord ovest;*
4. *Realizzazione di un balcone sul prospetto nord est;*
5. *Realizzazione di una finestra sul prospetto sud est;*
6. *Modifiche delle aperture esterne sui tre prospetti;*

[1] *L 47/85 Art 40 c 6: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, 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*
Le ragioni del credito fanno riferimento ***"al creditore (o ai creditori), i cui diritti insoddisfatti hanno dato luogo alla procedura espropriativa o concorsuale e, dunque, al fine di soddisfarne le ragioni creditizie, alla vendita coattiva del bene"*** *(Cons. di Stato n. 6060/2020, n. 3243/2016).*
Ipotesi collegata esclusivamente alla circostanza in cui le ***opere abusive insistono su un immobile che sia stato interessato da un trasferimento, a seguito di espropriazione immobiliare individuale o a seguito di procedura concorsuale, antecedente all'entrata in vigore delle rispettiva legge di condono*** *(L. 47/85, L. 724/94 e DL 269/03) e ciò al fine di evitare la costruzione "strumentale" di procedure volte ad aggirare il termine decadenziale perché ci si possa giovare del condono edilizio e dunque in frode alla legge, ma non può trasformarsi in una previsione ad efficacia estensiva, stante la sua evidente specialità circoscritta ai soli casi in essa rappresentati (Cons. di Stato n. 4961/2022, n. 6087/2021, n. 5880/2019, n. 3243/2016).*

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21



PIANTA PIANO PRIMO
PROG. ASSENTITO
H 280 cm

PIANTA PIANO PRIMO
REALIZZATO
H 280 cm

Il **frazionamento immobiliare**, ossia la suddivisione di un'unità abitativa in due o più porzioni autonome, rappresenta un intervento che, se non comporta modifiche significative alla volumetria o alla destinazione d'uso, rientra tra le attività di manutenzione straordinaria ed è soggetto alla presentazione della SCIA.

Questo è quanto chiarito dalla Corte di Cassazione con la sentenza 14725/2019 secondo la quale non è richiesto il permesso di costruire per frazionare un'unità immobiliare, a patto che non si verifichino aumenti volumetrici o alterazioni dei prospetti dell'edificio.

Il frazionamento immobiliare, inoltre, può essere attuato solo se non è precluso dal piano o dal regolamento edilizio. *(Consiglio di Stato Sez. IV n. 6403 del 13 novembre 2018)*

Nel caso di specie il frazionamento non risulta essere precluso né dal Regolamento Edilizio né dalle Norme Attuative di PRG *(approvate con Del. G.R. n.5291 del 03.08.1984)*.

Essendo in presenza di **alterazione prospettica**, per la realizzazione di un'apertura finestrata e di un balcone sulla parete a nord est, per i parziali ampliamenti dei balconi sui fronti sud est e nord ovest, nonché per la modifica delle aperture finestrate sui tre prospetti, si rende necessario presentare istanza per Permesso di Costruire in Sanatoria reso ai sensi dell'Art.

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8d636aaeebd4a8334d0a55985c1b21

n.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. .

La **diversa distribuzione interna** non rappresenta variazione essenziale ai sensi dell'art 17 c.3 della L.R. 15/2008 e pertanto non è soggetta a regime sanzionatorio pur dovendo essere sanata per conseguire la conformità edilizia.

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che le difformità rilevate, eseguite in carenza di titolo abilitativo, siano sanabili nei termini di cui all'Art. n.46, c.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.i., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" *(art 36 D.P.R n. 380/01)* resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 c.1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e ss.mm.ii. - Regione Lazio[2] .

Con l'entrata in vigore del "decreto salva casa", le procedure per l'ottenimento del titolo sono state semplificate essendo stato riformulato, in termini meno restrittivi, il principio della doppia conformità.

A seguito di presa visione del progetto strutturale, depositato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.4/1985 agli atti dell'area decentrata di Latina in data 18/08/2003 Prot. 118830 con identificativo Pos. n.1440, si è potuto accertare che, nella Tav. n.3 degli esecutivi strutturali relativa all'impalcato del Primo livello *(Quota mt 5,68)*, i balconi risultano conformi allo stato dei luoghi fatta salva la parte in raccordo circolare sul fronte est. Non risultano depositati, ai fini del perfezionamento della pratica di autorizzazione, la Relazione a Strutture Ultimate ed il Collaudo.

Altra condizione inderogabile per il perfezionamento della pratica edilizia, è costituita acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica per mezzo di '"accertamento di compatibilità paesaggistica".

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile rientra nella "Fascia Costiera di Formia e Minturno" istituita con D.M. 28/08/1959 ed è sottoposta a vincolo paesaggistico, essendo rubricata sulla Tav B del P.T.P.R. nei "*beni d'insieme – vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*" disciplinata dall'art.8 delle Norme Tecniche.

Ricade inoltre nella "Fascia di Rispetto delle linee di interesse archeologico tipizzate", disciplinata dall'art.42 delle Norme Tecniche.

L'autorizzazione paesaggistica, resa ai sensi dell'art 167 c.5 ovvero dell'art 181 del D.Lgs

[2] *" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."*

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

42/2004, si rende necessaria per la presenza del suddetto balcone realizzato sulla facciata nord est, e per gli ampliamenti dei balconi sui fronti sud est e nord ovest.

Sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi del DPR 31/2017 e ss.mm.ii., All.to A:

- A_1 - Le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio …
- A_2 – La realizzazione o la modifica di aperture esterne degli edifici ….

Nell'ipotesi di diniego all'autorizzazione paesaggistica, reso dall'autorità delegata alla tutela del vincolo, ovvero all'autorizzazione sismica, reso dalla Competente Area del Genio Civile, le opere realizzate in difformità, cioè il balcone sulla parete nord est e l'ampliamento dei balconi sui fronti sud est e nord ovest, dovranno essere rimosse al fine di ristabilire la conformità con il titolo assentito per la parte di interesse.

L'aggiudicatario potrà procedere preventivamente al ripristino dello stato dei luoghi sia al fine di ristabilire la conformità con il titolo edilizio, ma anche al fine di evitare le sanzioni previste dall'art.181 del D.lgs. 42/2004.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE SULLE PARTI COMUNI.

Rispetto a quanto riprodotto nell'elaborato grafico assentito *(C.E. n.53 del 18.04.2003)*, fatti i dovuti riscontri sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa giacitura e profilatura dell'area di pertinenza;
2. Diversa profilatura delle falde del tetto di copertura

Diversa giacitura e profilatura dell'area di pertinenza

Negli elaborati di progetto il piano di campagna appare rappresentato, sui quattro fronti del fabbricato, a giacitura pianeggiante e ad una quota leggermente sottoposta a quella di calpestio del Piano Terra. *(si vedano a riscontro la sezione ed i quattro prospetti)*

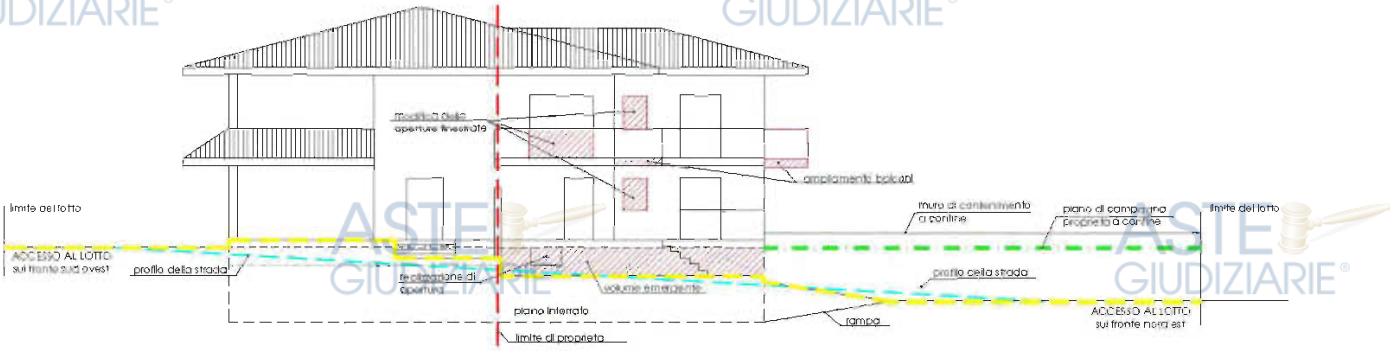
Sul fronte sud ovest dell'edificio la quota del piano di campagna risulta conforme alle previsioni di progetto ma procedendo verso il fronte opposto, la giacitura dell'area di pertinenza degrada verso realizzando un dislivello tra i due fronti, pari a circa 100 - 110 cm, che porta in luce parte del piano interrato.

Dato per assunto che la rappresentazione progettuale sia rispondente all'originario stato dei luoghi, si può ipotizzare che l'area di sedime sia stata riprofilata secondo la pendenza della strada confinante al fine di mitigarne la differenza di quota sul fronte nord est, e rendere più agevole l'accesso carrabile all'area di pertinenza ed al piano interrato.

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

L'ipotesi appare confortata da alcuni elementi rilevati sui luoghi.



La giacitura pianeggiante e la quota del piano di campagna delle particelle confinanti *(part.lle n. 480 e 1290)*, sia pur in carenza di riscontri strumentali, appaiono congruenti rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto assentito.

la linea rossa indica la quota del piano di campagna del lotto confinante

Il muro di contenimento a confine con le suddette particelle, la cui altezza aumenta verso il fronte nord est del lotto, attesta la sussistenza di una differenza di quota tra i lotti confinanti.

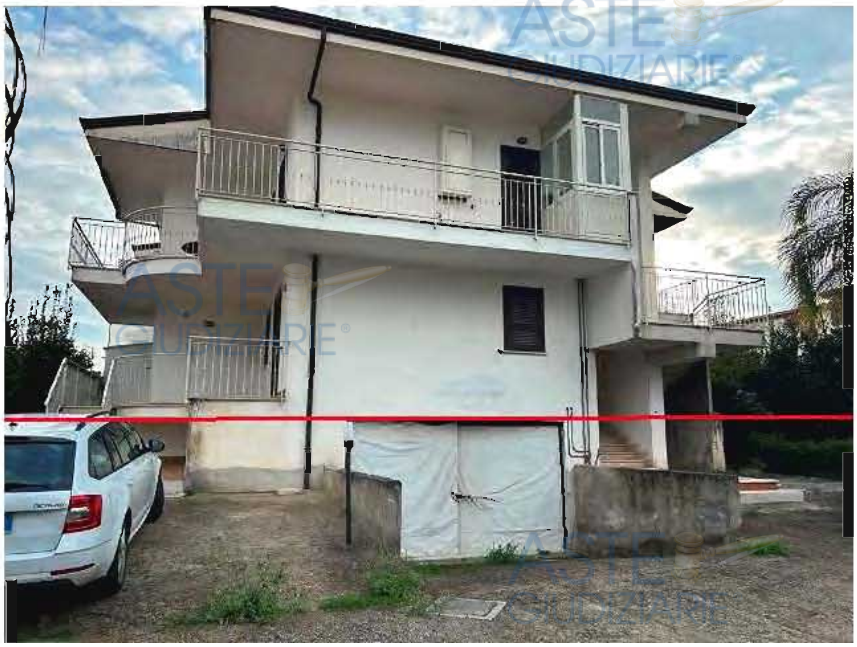
Quota del lotto sul fronte Sud Ovest

Strada a confine con il lotto

Sul fronte opposto, la pendenza della strada vicinale mutua il dislivello tra i due accessi.

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFIC



La linea rossa definisce la quota del piano di campagna di progetto

Sul fronte nord est dell'immobile, il piano interrato emerge in luce per un'altezza pari a circa 100 - 110 cm.

L'area di sedime pertinenza dell'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico pertanto la riprofilatura altimetrica rappresenta una difformità che richiede, a sanatoria, un accertamento di compatibilità paesaggistica" e conseguente autorizzazione paesaggistica resa ai sensi dell'art 167 c.5 ovvero dell'art 181 del D.Lgs 42/2004.

Nell'ipotesi di diniego, reso dall'autorità delegata alla tutela del vincolo, dovranno essere ripristinate le condizioni originarie al fine di ristabilire la conformità con il titolo assentito.

Trattandosi di area comune, gli aggiudicatari potranno procedere preventivamente al ripristino dello stato dei luoghi al fine di ristabilire la conformità con il titolo edificatorio, ma anche al fine di evitare le sanzioni previste dall'art.181 del D.lgs. 42/2004.

Sotto l'aspetto urbanistico, fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che l'incremento volumetrico, prodotto dalla parte del piano interrato che emerge in luce rispetto al piano di campagna, non possa essere sanato e che pertanto debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, anche se l'art 24 del Regolamento Edilizio[3] esclude dal calcolo volumetrico dell'immobile gli ambienti accessori di altezza utile non superiore a m 2.50, e nel caso di specie l'ambiente al piano interrato è assentito con

[3] *Reg Edilizio Art 24: Cantine autorimesse la cui altezza utile sia superiore a m 2.50 sono considerate per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG di categoria ;*

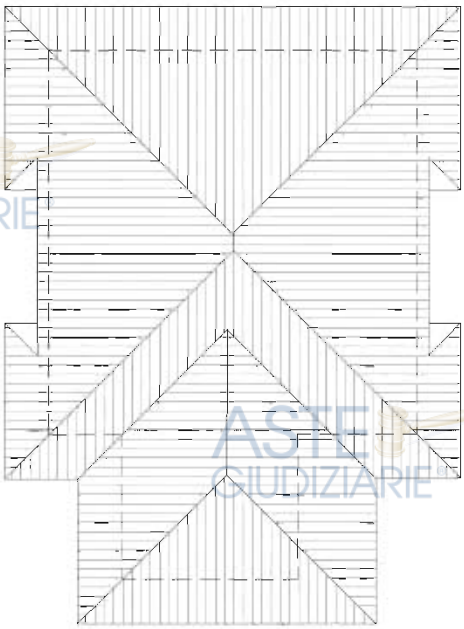
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a833d0a55985c1b21

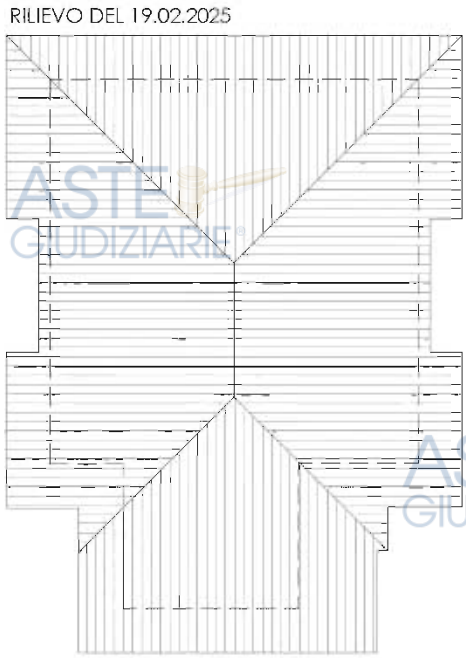
destinazione *"locale di sgombero"*[4].

Diversa profilatura delle falde del tetto di copertura

La difformità rilevata in copertura per la diversa profilatura delle falde si configura come una alterazione prospettica ed è pertanto subordinata alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria reso ai sensi dell'Art. n.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii..



PIANTA COPERTURA
PROG. ASSENTITO



PIANTA COPERTURA
REALIZZATO

Fatta salva una diversa valutazione da parte del RUP, e fatti salvi i diritti di terzi, si ritiene che sia sanabile nei termini di cui all'art. n.46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante presentazione di domanda in sanatoria per "Accertamento di conformità" *(art 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)* resa ai sensi e per gli effetti dell'Art. 22 comma 1, legge 11 agosto 2008 n. 15 e ss.mm.ii. - Regione Lazio[5] .

[4] *la definizione di locale di sgombero è piuttosto vaga e imprecisa, in genere individuandosi con tale nozione un vano che assolve solamente a funzioni complementari all'abitazione. La maggior parte delle volte, il locale di sgombero è utilizzato come piccolo ambiente ove si depositano e si tengono in serbo oggetti e prodotti vari. il locale di sgombero è un* ***vano non essenziale*** *dell'immobile. Per essere più precisi, il locale di sgombero è una* ***destinazione d'uso*** *di un vano che, generalmente, serve a indicare l'area adibita a ripostiglio.*

[5] *" Art. 22 c.1 : nei casi previsti dagli Art. 15, 16, 18 e 19, il responsabile dell'abuso, nonché il proprietario, ove non coincidente con il primo, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o presentare denuncia di inizio attività in sanatoria, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 15, comma 1, 16, comma 1 e 18, comma 1 e, comunque, fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, se gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta."*

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIF

Con l'entrata in vigore del "decreto salva casa", le procedure per l'ottenimento del titolo sono state semplificate essendo stato riformulato, in termini meno restrittivi, il principio della doppia conformità.

Essendo in presenza di opere strutturali realizzate in difformità, il procedimento richiede **inderogabilmente**, l'acquisizione dell'autorizzazione sismica rilasciata dalla competente Area del Genio Civile Regionale ai sensi dagli artt. 93, 94 e 94 bis del D.P.R. 380/01 e ss.m.ii. nonché del Regolamento Regionale n.26/2020 e ss.mm.ii..

Essendo in presenza di vincolo paesaggistico il procedimento richiede **inderogabilmente,** per il perfezionamento della pratica edilizia, l'acquisizione della relativa autorizzazione per mezzo di "accertamento di compatibilità paesaggistica" e conseguente autorizzazione paesaggistica resa ai sensi dell'art 167 c.5 ovvero dell'art 181 del D.Lgs 42/2004

Nell'ipotesi di diniego all'autorizzazione paesaggistica, reso dall'autorità delegata alla tutela del vincolo, ovvero all'autorizzazione sismica, reso dalla Competente Area del Genio Civile, le opere realizzate in difformità dovranno essere rimosse e ristabilita la conformità con il titolo assentito.

L'aggiudicatario potrà preventivamente procedere al ripristino dello stato dei luoghi al fine di ristabilire la conformità con il titolo edilizio, ma anche al fine di evitare le sanzioni eventualmente previste.

AUTORIZZAZIONE SISMICA

A seguito di istanza di accesso ai documenti amministrativi, presentata dallo scrivente in data 11 marzo 2025 prot. n.0299597, l'Area del Genio Civile Lazio Sud ha risposto con nota Rif. Pratica 23/A20205 comunicando che sussiste agli atti una richiesta di autorizzazione sismica, ai sensi della Legge n.64/74, presentata da [redacted] per li lavori di : " *Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione*" nel Comune di Minturno depositato, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n.4/1985, agli atti dell'area decentrata di Latina in data 18/08/2003 Prot. 118830 con identificativo Pos. n.1440 e relativa Comunicazione di Inizio dei Lavori ed atto di nomina dei Collaudatori, trasmessi dalla S.U.E. del Comune di Minturno in data 28/04/2004 prot. n.68500.

Per l'opera in argomento non risultano depositati:

- Relazione a strutture ultimate;
- Certificato di collaudo.

Nel merito si rileva che la legislazione vigente non consente l'utilizzazione di un immobile in

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

mancanza del Certificato di Collaudo[6].

In data 14/04/2025 lo scrivente ha preso visione del progetto strutturale depositato presso gli uffici dell'Area del Genio Civile Lazio Sud.

CONFORMITA' DEL VOLUME REALIZZATO AL PIANO TERRA

Il volume realizzato al piano terreno, ove gli ambienti sono assentiti con destinazione d'uso cantina e garage, non rileva ai fini del calcolo volumetrico dell'immobile in quanto, in base all'art.24 del Regolamento Edilizio, le cantine e le autorimesse di altezza utile non superiore a m 2.50 non sono considerate per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal PRG.

Vale a riscontro il parere favorevole reso della Commissione Edilizia all'approvazione del progetto che esclude il Piano Terra dal calcolo dei volumi assentiti.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nella Perizia del 06.04.2022, depositata in atti, si rileva che l'immobile, per la parte di interesse, non risulta conforme al titolo edilizio assentito:

l'...."Immobile realizzato in Zona Parzialmente Satura B/2 di P.R.G. e comunque realizzato in difformità alla normativa vigente." (Rif. : " Normativa Urbanistica" pag n.14)
ed ancora ...."Non si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi, a seguito di un esame comparativo. ....." (Rif. : Par. Regolarità Edilizia pg 14)

Nella Relazione del 18.11.2022, resa a chiarimento delle richieste di parte creditrice formulate all'udienza del 22.06.2022, vengono determinate le difformità rilevate rispetto alle previsioni progettuali che per il Lotto n. 03, sono così elencate:

Lotto n.03
...." a) modifica nelle tramezzature per diversa distribuzione interna;
b) modifica delle aperture esterne;
c) modifica del perimetro nella balconata lato est, per ampliamento;
d) modifica per esecuzione di balconata nel lato nord est non prevista negli elaborati progettuali; (Rif. : pag. n.04)

Viene precisato inoltre che:

- *l'immobile è stato realizzato in difformità della previsione progettuale di cui alla concessione edilizia n. 53/2003, rilasciata dal Comune di Minturno servizio di Edilizia Privata, nel rispetto delle norme tecniche che regolano l'edificabilità nella zona interessata individuata nel PRG quale zona B/2, con indice di edificabilità di 0.40 mc per mq, distanze dai confini ml 5.00, distanze dai fabbricati ml 10,00.*
- *In funzione dell'indice di 0.40 mc/mq e della superficie dichiarata di proprietà di mq 990,00 già individuata nel catasto terreni del comune di Minturno al F. 32 mappali 615 e 616, era*

[6] *D.P.R. 380/2001 art. 65 - Utilizzazione degli Edifici: Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato da parte dei comuni e l'attestazione di cui all'articolo 24, comma 1, sono condizionati all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.*

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

possibile l'edificazione complessiva di soli mc 396,00.

- *Nella fase di esecuzione non sono stati rispettati i parametri e le destinazioni d'uso del piano terra, ..." (Rif. : pag n.05)*

Vengono infine stimati i costi presunti per la sanatoria delle difformità rilevate:

Per la regolarizzazione degli abusi descritti, può essere prodotta idonea istanza relativamente a ciascun lotto, e più precisamente:" ....(Rif. : pag. n. 06)

...."Per il LOTTO n.03
SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art.22 legge regionale 15/2008 e successive modifiche
A tal fine si può ipotizzare una previsione di costi come segue:

- *produzione di elaborati come descritti per il lotto uno e lotto due* *€ 10.500,00*
- *quota per verifica e adeguamento sismico prevista in ragione di 1/3 del costo presumibile complessivo di € 21.000,00 pari a* *€ 7.000,00*
- *Quota presunta per oblazione (min. 1.000,00 max. 10.000)* *€ 6.000,00*

(escluso IVA e CN)
si prevede un costo per quanto sopra per il lotto tre di *€ 23.500,00*

Per tutto quanto innanzi descritto, il sottoscritto riferisce il valore degli immobili decurtati dai costi da sostenere per le regolarizzazioni e più precisamente:

Lotto Tre:		
valore dell'immobile stimato in perizia	€	109.200,00
costi presunti per la sua regolarizzazione	€	23.500,00
resta valore	€	85.700,00

Allo stesso modo per le difformità rilevate sulle altre unità immobiliari (Lotto n.01 e n.02):

In relazione alle difformità riferite si precisa:

a) *per il piano interrato, foglio n. 32 mappale 1145 subalterno n. 6, l'abuso si riscontra per le difformità in ordine alla superficie, alla tramezzatura e al maggior volume; gli stessi sono sanabili per essere l'insieme volumetrico considerato interrato e quindi ininfluente per il calcolo plano-volumetrico richiesto dalle norme di PRG, mediante produzione di idonei elaborati.*
b) *per il piano terra foglio n. 32 mappale 1145 subalterno n. 7, che attualmente è utilizzato e accatastato per civile abitazione, con altezza dichiarata di mt 2.80 ma che di fatto è di mt 2.50, potrà essere sanato riportando il tutto alle previsioni progettuali, per superficie per destinazione (locale caldaia e locale cantina), previa produzione di apposita istanza ed elaborati di corredo;*
c) *per il piano primo, foglio n. 32 mappale 1145 subalterno n. 8, l'abuso relativo alla diversa distribuzione interna e all'aggiornamento del perimetro delle balconate, può essere regolarizzato previa produzione di istanza ed elaborati tecnici di corredo;*
d) *non risultano prodotte istanze di condono.*

E' da tenere presente che per tutte le difformità citate, oltre che ai fini urbanistici è da prodursi la variazione ai fini sismici a mezzo di aggiornamento presso l'assessorato lavori pubblici, (genio civile competente per territorio), degli elaborati con presentazione della dichiarazione di collaudo sismico /statico, non ché i conseguenti aggiornamenti catastali per la conformità catastale. (Rif. : pag n.06)

Complessivamente per i tre lotti sono stati decurtati, dal probabile valore di stima determinato dall'Esperto Stimatore, i seguenti importi:

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

Per Permesso di Costruire in Sanatoria	€. 31.500,00 *(10.500,00 per i 3 Lotti)*
Per Verifiche sismiche ed autorizzazione Sismica	€. 21.000,00 *(7.000,00 per i 3 Lotti)*
Per oblazioni, diritti ecc	€. 18.000,00 *(6.000,00 per i 3 Lotti)*
Per demolizioni e ripristini	€. 10.000,00 *(per il Lotto n.02)*
Per un valore complessivo pari ad	€. 80.500,00.

Per il lotto n.03 sono stati decurtati, dal probabile valore di stima determinato dall'Esperto Stimatore, i seguenti importi:

Per Permesso di Costruire in Sanatoria	€. 10.500,00
Per Verifiche sismiche ed autorizzazione Sismica	€. 7.000,00
Per oblazioni, diritti ecc	€. 6.000,00
Per un valore complessivo pari ad	€. 33.500,00.

I suddetti importi si ritengono congrui rispetto ai costi che dovranno essere sostenuti al fine di sanare le difformità rilevate.

In quanto presuntivamente stimati essi non devono intendersi univocamente determinati anche in ragione delle possibili sanzioni amministrative eventualmente previste dalla normativa vigente.

Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

Nel caso in cui gli aggiudicatari decidessero di procedere al preventivo ripristino dello stato dei luoghi si ritiene che i suddetti importi, al netto di quelli destinati per l'acquisizione delle autorizzazioni sismiche, possano essere ritenuti congrui per la realizzazione della suddetta finalità.

Non essendo stato perfezionato il procedimento per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica in quanto non risultano depositati la Relazione a Strutture Ultimate ed il Certificato di Collaudo, così come rappresentato nella nota prot.n.0409247 del 07.04.2025 dell'Area Genio Civile Lazio Sud, gli importi imputati per verifiche ed autorizzazioni sismiche, determinati complessivamente in misura pari ad €. 21.000,00, restano destinati alle medesime finalità.

I suddetti importi, in quanto presuntivamente stimati, non devono intendersi univocamente determinati. Eventuali maggiori somme richieste a qualsiasi titolo e per qualsivoglia ragione, anche se non previste dall'Esperto Stimatore ma necessarie al perfezionamento della pratica, si intendono, pertanto, a totale carico dell'acquirente.

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

quesito - parte 02

"depositare un riepilogo aggiornato dell'elaborato peritale anche tenendo in considerazione il seguente quesito in ipotesi di immobile abusivo e non sanabile: "premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa.

Si indicano i seguenti criteri di stima:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato;

nell'ipotesi in cui non vi è ordine di demolizione del bene né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Nella relazione deve essere ben evidenziata la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito";

Lo scrivente deposita, in allegato alla presente relazione, un riepilogo aggiornato dell'elaborato peritale redatto sulla base degli argomenti trattati.

ALLEGATI

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Riepilogo Aggiornato della Relazione Peritale

Il C.T.U.

[redacted]

documento firmato digitalmente

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

Tribunale di	*CASSINO*
Procedimento	R.G. n° **26/2019**
G.E.	dott. Lorenz[redacted]
Creditore procedente	[redacted]
Debitore	[redacted]

Verbale di sopralluogo

Oggi, 19 febbraio 2025 alle ore 16.00 circa, presso gli immobili oggetto di procedimento, siti nel Comune di Minturno (Lt) in loc.tà Monte Erta di Scauri, e censiti, in catasto fabbricati, al Fg.n.**32** part.lle n.**1145** sub. n.**06**, n.**07**, n.**08**, indicati in perizia rispettivamente come LOTTO n.01 *(sub.06)*, LOTTO n.02 *(sub.07)*, LOTTO n.03 *(sub.08)*, io sottoscritto arch. [redacted] Consulente Tecnico d'Ufficio, incaricato dal G.E. dott. L. Sandulli per il procedimento Esecutivo Immobiliare n.26/2019 R.E.I. pendente presso il Tribunale di Cassino, previo accordi telefonici intercorsi con il P. D. Avv. A[redacted] ho proceduto ad un sopralluogo finalizzato ad una ricognizione degli immobili e dello stato dei luoghi.

Sono presenti oltre al sottoscritto:

- Avv. A. Evangelista Professionista Delegato alla vendita
- [redacted] nato a Sant'Ambrogio (Es) il [redacted] identificato a mezzo [redacted] rilasciata da Min. Int. [redacted]
- ..... nat.. a ..... il .../.../..... in qualità di ..... identificat.. a mezzo

Le generalità degli ulteriori soggetti presenti vengono trascritte nell'Allegato "..... " che pertanto è da considerarsi parte integrante del presente verbale.

Nel corso del sopralluogo ho proceduto:

1. ad una ricognizione visiva ed all'esame dello stato dei luoghi;
2. all'esecuzione di un rilievo fotografico;
3. all'esecuzione di alcune misurazioni;
4. ad una prima verifica / confronto con la documentazione acquisita.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Al termine delle suddette operazioni, ho chiesto ai convenuti se hanno dichiarazioni, inerenti le sole operazioni peritali eseguite, da rendere a verbale.

I convenuti non hanno dichiarazioni da rendere a verbale.

I convenuti rendono le loro dichiarazioni che vengono integralmente trascritte nell'allegato "B" che pertanto è da considerarsi parte integrante del presente verbale.

[redacted]

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

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a833d0a55985c1b21

Alle ore 16.30, ritenuto di aver completato in maniera esauriente le attività svolte, ho sospeso le operazioni peritali che si sono tenute presso gli immobili oggetto di procedimento, identificati in premessa, stabilendo fin d'ora che le stesse riprenderanno in data ..... / .... / ..... alle ore ..... presso gli stessi immobili oggetto di procedimento, riservandomi di convocare le parti per un successivo incontro presso gli stessi immobili per la prosecuzione delle stesse, ovvero di ritenerle concluse, ed ho chiuso il presente Verbale, composto da n. 2 facciate, e da n. 0 Allegati da considerarsi parte integrante del presente dello stesso, che viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. [redacted]

P.D. Avv. A. Evangelista [redacted]

L'esecutato / conduttore [redacted]

....

....

Firmato Da: OLINDO D'ALVITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51a8dd36aaeebd4a8333d0a55985c1b21

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