

Geom. Nardone Antonio  
Via Nazario Sauro n.3  
03047 S.Giorgio a Liri (FR)  
Tel.0776910005 – Fax 0776910005  
Cell. 368/3920103  
Email: [nardonegeom.antonio@libero.it](mailto:nardonegeom.antonio@libero.it)  
C.F. NRD NTN 49T06 H880K  
P.IVA 00206150609

RELAZIONE TECNICA A CHIARIMENTI PER IL  
PROCEDIMENTO R.E. 26/2019

G.E.

Dr. Lorenzo Sandilli

CREDITORE PRECEDENTE

████████████████████

DEBITORE

████████████████████

UDIENZA DEL 22/11/2022

IL TECNICO  




Il sottoscritto Geom. Nardone Antonio, in relazione alla Consulenza eseguita per la procedura n. 26/219, riscontrando le richieste di parte creditrice formulate nella udienza del 22.06.2022 e a chiarimento delle stesse, premette quanto segue:

- l'immobile, di cui fanno parte le porzioni immobiliari di cui alla presente relazione, (foglio 12 n. 32 mappale n. 1145 subalterni 6, 7, 8, 9 e 10) è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 53/2003;

- che i sub 6,7,8,9 del mappale 1145 del comune di Minturno (LT) Via Appia lato Napoli, interessati dalla presente, derivano dal frazionamento dei mappali 1145 sub 1 e sub 2, acquistati dalla sig.ra [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] Ernesta del [REDACTED], rep [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Latina-Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] 5 n° [REDACTED] registro generale e n° [REDACTED] registro particolare.

Al completamento dei lavori di costruzione, i mappali 1145 sub 1 e sub 2 sono stati soppressi in sede di accatastamento delle opere eseguite, ed hanno originato i nuovi mappali:

1145 sub 6 PSI

1145 sub 7 PT

1145 sub 8 PI

1145 sub 9 Bene comune non censibile (corte comune ai sub 6,7,8)

1145 sub 10 Bene comune non censibile (corte comune ai sub 6,7,8).

- Nell'esecuzione dei lavori di costruzione non sono state rispettate le previsioni progettuali.

Premesso quanto innanzi, a chiarimento per quanto richiesto al punto uno della nota del 22/06/2022, che recita :...*"Nell'analisi, l'esperto estimatore, dopo aver riportato i dati catastali di ogni lotto, dichiara che "NON SUSSISTE LA CORRISPONDENZA CATASTALE". Come da ordinanza di nomina del G.E. al punto 2 "Conformità dei dati catastali al pignoramento", si chiede di specificare il tipo di difformità riscontrata. Da quanto in nostra conoscenza, i dati catastali dei beni oggetto della perizia corrispondono con quelli degli immobili oggetto del pignoramento. D'altra parte, in caso si faccia riferimento ad una difformità dei beni visionati rispetto alle planimetrie catastali depositate, si specifichi quali siano le difformità riscontrate"*.



Si precisa in merito:

**Lotto UNO:** Foglio n. 32 mappale 1145 sub 6, piano seminterrato, cat C/2, cl 6, mq 100/113, R.c.le € 154,94 – con i proporzionali diritti alla corte comune BCNC sub 9 e sub 10, locale deposito al rustico. Vedi foto allegate in perizia principale.

**Difformità rispetto:**

a) **alla previsione progettuale:** ampliamento della superficie utile mediante l'inglobamento dell'area destinata ad intercapedine e formazione di tramezzature non previste.

b) **rispetto alla planimetria prodotta in fase di accatastamento:**

la planimetria dichiarata in fase di accatastamento non è corrispondente alla planimetria di fatto, in quanto la parete in confine con il mappale 1145 subalterno 3, risulta ubicata in arretramento rispetto alla linea catastale indicata, mentre quella a lato dx della scala (sub 9), risulta ampliata verso l'interrato:

.b1) le tramezzature esistenti nei locali al momento del sopralluogo non risultano riportate nella planimetria catastale censita;

c) la planimetria catastale censita, non è quindi conforme allo stato di fatto;

d) **si conferma** la ditta intestataria catastale, alla data del 04.11.22 per come segue:

"██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████, c.f. ██████████  
1306V, Comune di Minturno codice F224 provincia di Latina foglio n. 32  
mappale 1145 sub 6 cat. C/2 cl. 6 consistenza mq. 100/113 R.c.le € 154,94.

Si precisa che il detto subalterno 6, in quanto ancora allo stato di rustico, andava censito in categoria F/3, senza reddito.

Il mappale vanta diritti proporzionali sui Beni comuni N.C. individuati dal sub 9 e sub 10.



**Lotto DUE:** Foglio n. 32 mappale 1145 sub 7. piano terra, cat A/3, cl 4, vani 5, mq 84/76, R.c.le. € 284.05, con i proporzionali diritti sulla corte comune BCNC individuata dai sub 9 e 10. appartamento a PT, ad uso di civile abitazione, arredato in buone condizioni d'uso.

**Difformità rispetto alla previsione progettuale:**

- a) cambio di destinazione d'uso da locale cantina e locale caldaia a locale appartamento per civile abitazione;
- b) mancata costruzione di una balconata sul prospetto Nord Est;
- c) difformità nella tramezzatura interna e nelle aperture per numero e ubicazione;
- d) difformità nella balconata del prospetto Est in quanto ne è stato modificato il perimetro rispetto alla previsione della Concessione edilizia;
- e) è stata eseguita una scala esterna di accesso non prevista nell'elaborato progettuale.

**Difformità rispetto alla planimetria catastale:**

f) la difformità nella planimetria prodotta in sede di accatastamento consiste nella errata indicazione dell'altezza utile che è stata dichiarata in mt 2.80 ma è di fatto di mt 2.50.

**Lotto TRE:** Foglio n. 32 mappale 1145 sub 8, cat A/3, mq 84/76, vani 4.5, R.c.le. € 255.65, con i proporzionali diritti alla corte comune individuata dai sub 9 e 10. Ambiente destinato a civile abitazione

**Difformità rispetto alla previsione progettuale:**

- 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;

**Difformità rispetto alla planimetria catastale:**

e) diversa distribuzione interna nelle tramezzature;

f) mancata indicazione della balconata costruita nel lato nord est.

---

A chiarimento della richiesta di cui al punto due della nota citata, che recita: *"Nell'analisi, l'esperto estimatore, dopo aver indicato la zona individuata dallo strumento urbanistico vigente in cui ricadono i beni oggetto di stima, nel paragrafo denominato "NORMATIVA URBANISTICA", asserisce che l'immobile sia "...comunque realizzato in difformità alla normativa vigente". Si chiede che venga chiarita tale affermazione in relazione all'inquadramento urbanistico dell'immobile in cui sono inseriti i beni, anche considerando che vengono successivamente individuate delle difformità di tipo edilizio in un separato paragrafo della perizia stessa."*

Si precisa:

- 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 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, come già riferito.



A chiarimento della richiesta di cui al punto tre della nota citata, che recita:

*"Nel paragrafo relativo alla "REGOLARITA' EDILIZIA" l'esperto estimatore dichiara che l'immobile è "inagibile". Per maggiore comprensione da parte di offerenti non esperti in materia edilizia ed onde evitare possibili fraintendimenti con il significato più letterale del termine, si propone di utilizzare espressioni come "non è stato reperito alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità..."."*

A seguito di accesso e specifica richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Minturno, si riferisce, giusta nota di risposta del 18/11/2022 prot. 34756/22, che non risultano prodotte istanze per:

a) il rilascio di certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile di cui al Fg 32 mappale 1145 subalterni n. 6, n. 7 e n. 8;

b) richieste di SCIA-DIA-CILA per varianti alla concessione edilizia n° 53/2003;

c) richieste di condono relativamente all'immobile di cui alla concessione edilizia 53/2003 ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03;

---

A chiarimento in ordine al punto quattro che recita: *"Sempre nel paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA", l'esperto estimatore segnala la presenza di difformità edilizie relative ai beni esaminati, consistenti in: "un ampliamento lato est", in riferimento al bene/lotto 1, e "modifiche nelle balconate e nelle tramezzature" per i beni/lotti n. 2 e n. 3. Si chiede di rispondere interamente al quesito contenuto nell'ordinanza di nomina che al punto 8) riporta "in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere."*, si precisa che:



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 ininfluenza 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 superfici e 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 che i conseguenti aggiornamenti catastali per la conformità catastale.

Per la regolarizzazione degli abusi descritti, può essere prodotta idonea istanza relativamente a ciascun lotto, e più precisamente:

**Per il lotto uno:**

SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 22 legge regionale 15/2008, a tal fine si può ipotizzare una previsione di costi come segue:

Istanza SCIA, rilievi, elaborati planimetrici completi di inquadramento territoriale, pianta, prospetto, sezione e relazione tecnica.

- Relazione paesaggistica ai sensi dell'art. 167 DL 42/2004 e successive modifiche



per il costo prevedibile (IVA e CNG escluse) € 10.500,00

- Costo per oblazione prevista da un minimo di € 1.000,00 fino ad un massimo di € 10.000,00 (art.22, comma 2. lettera c); Valore presumibile oblazione, salvo diversa interpretazione dell'organo competente. € 6.000,00

Il costo relativo alla verifica sismica va previsto considerando l'esecuzione di: rilievo strutturale, con redazione di elaborato grafico, relazione geologica, prove su terreno di fondazione, prove su materiali utilizzati, cls e ferro, per le sezioni utilizzate, certificate da laboratorio specializzato, relazione di calcolo di verifica e calcolo di adeguamento sismico, redatto da ingegnere edile per l'intero stabile. Detta operazione non può essere fatta per ogni singolo subalterno ma necessariamente va riferita all'intero complesso strutturale. Per tanto il costo prevedibile è di € 21.000,00 che deve intendersi ripartito fra i subalterni interessati e per tanto, in relazione ai subalterni eseguiti, si presume una spesa pari a 1/3 dell'intero per euro € 7.000,00 cadauno (IVA e CN escluse).

Concludendo:

si prevede un costo per quanto sopra per il lotto uno di euro € 23.500,00

#### Per il lotto due:

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: Allo scopo di regolarizzare l'immobile si rende necessario procedere al ripristino della destinazione d'uso, nel rispetto della previsione progettuale. Pertanto,

- si dovrà procedere alla demolizione delle tramezzature e impiantistica con ripristino della pavimentazione sotto tramezzature per una spesa presumibile di € 10.000,00

- produzione di istanza SCIA come al punto uno € 10.500,00

- quota per verifiche e adeguamento sismico prevista in ragione di 1/3 della somma complessiva sopra descritta di € 21.000,00 per 1/3 = € 7.000,00

- Quota presunta per oblazione (min. 1.000,00 max. 10.000) € 6.000,00 (escluse IVA e CN)

si prevede un costo per quanto sopra per il lotto due di euro € 33.500,00

#### Per il lotto tre:

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 Uno:**

valore dell'immobile stimato in perizia	€ 39.550,00	
costi presunti per la sua regolarizzazione	€ 23.500,00	
resta valore		€ 16.050,00

**Lotto Due:**

valore dell'immobile stimato in perizia	€ 100.800,00	
costi presunti per la sua regolarizzazione	€ 33.500,00	
resta valore		€ 67.300,00

**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

Per il costo relativo alla sola variazione delle planimetri catastali dei tre subalterni presso Agenzia del Territorio per la conformità catastale, si è già riferito con nota del 11/07/2022, nella quale è stata indicata la somma di € 3.200,00 oltre IVA e CNG:

Ulteriori precisazioni:

le attività descritte per la produzione di istanze SCIA di regolarizzazione, si riferiscono a ciascuno lotto, venduto singolarmente ad acquirenti diversi. Per cui ogni acquirente si troverà nella necessità di proporre istanza di accertamento di conformità, in autonomia, con i presumibili costi sopra riferiti per ciascuna procedura. Nell'ipotesi che fosse un solo acquirente ad aggiudicarsi i tre lotti, potrebbe essere prodotta una sola istanza, con un solo progetto architettonico, una sola relazione paesaggistica, con costi generali ridotti.



A migliore specifica di quanto descritto, si allega alla presente, nel fascicolo "Planimetrie Catastali":

Pag. n. 13/14 elaborato planimetrico;

Pag. n. 15/16/17 planimetrie catastali dei subalterni 6/7/8 nelle quali si indica;

- con tratto di colore verde, la linea di previsione progettuale;

- con tratto di colore nero, la situazione censita a catasto;

- con tratto di colore rosso, le modifiche in difformità con la dichiarazione già censita in catasto.

Nel fascicolo della "Documentazione Fotografica"

Pag. n. 19 Foto n.1 Particolare delle facciate est per il PT e P1;

Pag. n. 20 Foto n.2 Veduta fabbricato facciata Nord;

Pag. n. 21 Foto n.3 Veduta di facciata est e nord-est;

Pag. n. 22/23/24 Foto n.4/5/6 Interno lotto due PT;

Pag. n. 25 Foto n.7 Ingresso a lotto uno, lotto due e lotto 3 dalla corte comune

Pag. n. 26 Foto n.8 Ingresso al lotto tre P1, dalla scala comune 1145 subalterno 9

Pag. n. 27-43 Visure catastali storiche

Fg 32 mappale 1145 subalterno 6

Fg 32 mappale 1145 subalterno 7

Fg 32 mappale 1145 subalterno 8

Fg 32 mappale 1145 sub 1 e 2

Fg 32 mappale 1145

Fg 32 mappale 616

Fg 32 mappale 615

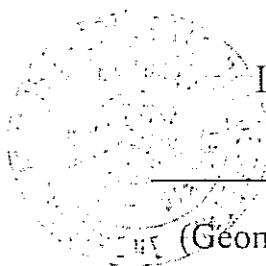
Pag. n. 44 Attestazione del comune di Minturno circa l'inesistenza di richieste finalizzate alla regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto di perizia



Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico relativo alla fornitura dei chiarimenti richiesti con nota di cui all'udienza del 22/06/2022, manifesta la disponibilità per ogni altro eventuale chiarimento e/o delucidazioni che dovessero ritenersi necessarie in relazione al lavoro svolto.

Con osservanza

San Giorgio a Liri li 18/11/2022



IL TECNICO

(Geom. Nardone Antonio)

