

originale

ud. 26/2/10

TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 150/07

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE - Cassino

IN DANNO DI:

Deposita nella Cancelleria del Tribunale
di Cassino il 23/2/10
OPERATORE CANTARINO
Geom. Anna Maria

G.E. DOTT.SSA P. CONDELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geom. Mario Facchini

UDIENZA 24/02/2010

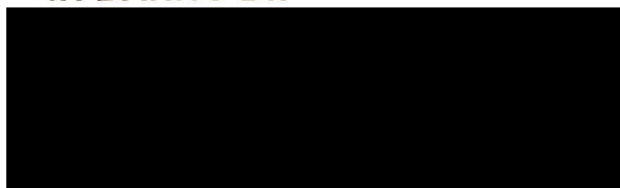
TRIBUNALE DI CASSINO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E n. 150/07

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE - Cassino

IN DANNO DI:



GE. DOTT. Pasqualina CONDELLO

Ill. mo Sig. Giudice del Tribunale di Cassino, con apposita Ordinanza la S.V. nominava me sottoscritto geom. Mario Facchini, con studio in Cassino, Largo Dante n. 22, C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe, fissando per l'udienza del 11.04.2008 il giuramento di rito, in tale occasione mi conferiva il seguente incarico:

"1- IDENTIFICHI I BENI IMMOBILI PIGNORATI E LI DESCRIVA, PREVIO ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DELLO STATO DEI LUOGHI (COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO, PIANO, NUMERO INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE), CON RELATIVA SUPERFICIE IN MQ., CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTE COMUNI, NE VERIFICHI LA REGOLARE PROVENIENZA ED ACCERTI EVENTUALI DIRITTI ED ONERI GRAVANTI SUGLI STESSI ATTRAVERSO L'ESAME DEI CERTIFICATI IPOCATASTALI;

2 - DETERMINI IL VALORE AL PREZZO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

3 - IN CASO DI BENI INDIVISI, PRECISI IL VALORE E LA CONSISTENZA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO;

4 - ACCERTI LA CONFORMITA' TRA DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO E QUELLI RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE, RIPORTANDO L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI GRAVANTI SULL'IMMOBILE ED, A PARTE, DELLA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE GIUDIZIALI;

5 - SE L'IMMOBILE NON RISULTA ACCATASTATO, PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO, OVVERO ESEGUA LE VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE, PREVIA PRESENTAZIONE DI OPPORTUNA ISTANZA E RELATIVI COSTI;

6 - INDICHI LA CONFORMITA' O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE ED, IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA-EDILIZIA VIGENTE, DESCRIVA LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOINTRATI, DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE, AI SENSI DEGLI ART. 17 COMMA 5 O 40 COMMA 6 DELLA L. 47/85 ED INDICHI IL PRESUMIBILE COSTO DELLA SANATORIA;

7- STABILISCA SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO, CON CONTRATTO AVENTE DATA CERTA ANTERIORE ALLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, INDICANDO L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA,

L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO O COMUNICANDO L'ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;

8 - DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI, IN QUEST'ULTIMO CASO FORMANDO I SINGOLI LOTTI DOTATI DI AUTONOMIA, ALLEGANDO PLANIMETRIE ESPLICATIVE;

9 - INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE."

L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO O COMUNICANDO L'ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;

8 - DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI, IN QUEST'ULTIMO CASO FORMANDO I SINGOLI LOTTI DOTATI DI AUTONOMIA, ALLEGANDO PLANIMETRIE ESPLICATIVE;

9 - INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE."

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

***dalla nota di **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**,
TRASCritto PRESSO LA C.RR.II. DI FROSINONE IN DATA 28/09/2007 N. R.G.
27050 e N° R.P. 15903

a favore

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE - Cassino
risultano pignorati i seguenti beni immobili:

• **diritti pari alla piena proprietà:**

beni siti nel Comune di CASSINO (FR):

- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 1, ;*
- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 2;*
- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 3.*

All'udienza del 06.05.2009, il G.E., ha autorizzato il creditore procedente ad estendere il pignoramento immobiliare alle particelle 346 e 376 del foglio 34 del Comune di Cassino.

***dalla nota di **TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**,
TRASCritto PRESSO LA C.RR.II. DI FROSINONE IN DATA 19/06/2009 N. R.G.
15395 e N° R.P. 11712

a favore

BANCA POPOLARE DEL CASSINATE - Cassino
risultano pignorati i seguenti beni immobili:

• diritti pari alla piena proprietà:

beni siti nel Comune di CASSINO (FR):

- ***Terreno di are 6,65, alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34
particella n. 346;***
- ***Terreno di are 8,85, alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34
particella n. 376***

All'udienza del 17/07/2009, il G.E., invitava il sottoscritto CTU, sotto il vincolo del
pestato giuramento, a redigere l'elaborato peritale comprensivo degli ulteriori beni
pignorati.

Per cui il sottoscritto dovrà svolgere il suo operato sugli immobili sopra citati.

REGOLARE PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Dott. Lùcia Mollo di Cassino:
gli immobili oggetto del pignoramento appartengono ai Sigg:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(così generalizzati nell'atto di pignoramento)

"a seguito di costruzione realizzata su parte del detto loro terreno di are 20,60, (censito con il mappale 346/a del foglio 34), ad essi pervenuto con atto di compravendita per Notar Matronola del Distretto di Cassino Rep. n. 28284 in data 2.7.1967 (trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 27.7.1967 al n. 23318).

Si precisa che:

nel sopra citato atto per Notar Matronola essa [REDACTED] veniva generalizzata come [REDACTED] però partecipava all'atto ed acquistava come [REDACTED]

Dalla certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Dott. Luigi Colella di Cassino:

*"CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA
non risultano, in favore degli esecutati, trascrizioni nel ventennio."*

DIRITTI ED ONERI GRAVANTI

PRESSO LA C.RR.II. DI FROSINONE

*** detto pignoramento n. 27050 del 28.09.2007


*** detto pignoramento n. 15395 del 19.06.2009

***IPOTÈCA n. 298 del 29.01.2003, dell'importo di € 195000,00, di cui € 65000,00 di capitale, iscritta

a favore

della Banca Popolare del Cassinate Soc. Coop. a r.l.

contro


Nascente da atto per Notar Labate di Sora in data 28.01.2003 rep. 246.914 e gravante sui mappali oggetto di pignoramento

• **diritti pari all'intero della piena proprietà:**

beni immobili siti nei Comune di Cassino (FR):

- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 1, ;*
- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 2;*
- *Porzione di Fabbricato Urbano alla via San Bartolomeo, in catasto al foglio 34 particella n. 372 Sub 3.*

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **06.05.2008**, previo avviso alle parti a mezzo lettera raccomandata a.r., il sottoscritto geom. Mario Facchini, si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Cassino, alla via S. Bartolomeo n. 17.

Sul posto, alle ore 16,00 è risultato presente il sig. [REDACTED], il quale dichiarava che non era possibile dare corso alle operazioni di sopralluogo in quanto doveva recarsi a visita medica presso la clinica Neuromed di Pozzilli (IS). Lo scrivente vista tale impossibilità rinviava per l'inizio delle operazioni al giorno 10.05.2008 alle ore 9,30, dando avviso alle parti, escluso il sig. [REDACTED] mezzo fax. In tale occasione è risultato presente il sig. [REDACTED] e assistito da collaboratore di mia fiducia geom. Maria Longo, ho proceduto all'esecuzione del rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile. Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha riscontrato che l'immobile di che trattasi, risulta accatastato come tre distinte unità immobiliari, ma in realtà trattasi di unica unità immobiliare, inoltre lo stesso presenta una diversa distribuzione interna, con destinazioni diverse da quelle dichiarate precedentemente nell'accatastamento del 20.12.1975, quindi per identificare con esattezza gli immobili da porre in vendita si è reso necessario variare l'attuale situazione catastale, procedendo per mezzo di inserimento in mappa degli ampliamenti presso il catasto terreni e di denuncia di variazione presso il catasto fabbricati di Frosinone;

A tal proposito, in data 05.08.2008, lo scrivente ha inoltrato al G.E. richiesta di autorizzazione ad eseguire le predette operazioni catastali, tale autorizzazione è stata concessa.

Dallo studio degli atti, in particolare, delle due certificazioni notarili, è scaturito che gli immobili di che trattasi, il fabbricato, è stato costruito su terreno intestato agli esecutati come livellari, e all'Amministrazione del Fondo per il Culto (FEC), quale concedente, così come gli altri due terreni pignorati successivamente.

Tale fondo è gestito direttamente dal Ministero degli Interni per tramite delle Prefetture.

data 15/10/2009, lo scrivente, si è recato presso la Prefettura di Frosinone, rivolgendosi all'ufficio Fondo Edifici Culto (FEC), nella persona della Dott.ssa Cataldi Ada, alla quale ha rappresentato, con riferimento alla pratica di procedura esecutiva, le necessità.

In data 20/10/2009, come suggeritomi, nell'incontro avuto presso l'ufficio FEC, inoltravo apposita istanza, richiedendo la quantificazione del valore di affranco, cioè, la somma di denaro da versarsi al FEC presso il Ministero degli Interni per affrancare i terreni con soprastante fabbricato oggetto di pignoramento.

In data 17/02/2010, mi è pervenuta nota del Ministero degli Interni, da cui risulta che il capitale di affranco, determinato dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, è pari a €. 83.000,00, tale somma dovrà essere corrisposta al FEC.

In diverse occasioni il sottoscritto si è recato presso il Comune di Cassino, la Prefettura e l'U.T.E. di Frosinone.

In data 22/02/2010, mi è pervenuto a mezzo fax, dalla Prefettura di Frosinone, copia della relazione redatta dall'Agenzia del Territorio di Frosinone, relativa alla determinazione del capitale di affranco. (vedi allegato F)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Cassino alla via San Bartolomeo n. 17, nell'immediata periferia della città, comunque in zona urbanizzata.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, (particella n. 372), con antistante terreno (particella n. 376), adibito a giardino, e retrostante piazzale, completamente asfaltato, (particella n. 346).

La struttura principale in elevazione in muratura dell'epoca, con copertura a tetto, distribuito su due livelli, piano terra e primo.

Tale immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, trattandosi comunque di fabbricato costruito negli anni 1967/1968.

Tutti i muri interni sono intonacati, i pavimenti sono in marmettoni con scaglie di marmo e in parte in marmo, ad eccezione del locale garage al piano terra che è in battuto di cemento, gli infissi esterni e i portoncini d'ingresso sono in alluminio, in ferro quelli degli accessi di servizio.

Il fabbricato risulta fornito di tutti gli impianti riscaldamento, elettrico e idrico.

Per quanto riguarda la consistenza della porzione di fabbricato sopra descritto e oggetto di valutazione, risulta così composto:

Si fa presente che il lotto, lungo il confine lato nord-ovest, a partire dalla strada pubblica, nello stato di fatto risulta gravato di servitù di passaggio in favore di un fabbricato retrostante, in catasto foglio 34, mappale 395, gravame non riscontrato dalla certificazione in atti.

A seguito della denuncia di variazione catastale per fusione (vedi all. "C"), presentata dal sottoscritto, previa autorizzazione, il fabbricato ora risulta censito in Catasto al foglio 34 mappale n. 372 sub 4;

CALCOLO SUPERFICI

	superficie mq.	superficie residenziale	superficie non residenziale 60% SU	superficie soffitta 40% SU
piano terra				

Cucina	27,97	27,97		
Soggiorno	38,14	38,14		
Disimpegno	3,15	3,15		
Bagno	8,35	8,35		
Camera	16,21	16,21		

Garage	33,48		20,09
Ripostiglio	4,76		2,86
Portico	56,85		34,11

piano primo

Cucina	18,00	18,00		
Soggiorno	30,20	30,20		
corridoio1	8,45	8,45		
corridoio2	13,10	13,10		
Bagno	8,40	8,40		
camera1	16,00	16,00		
camera2	13,60	13,60		
camera3	22,07	22,07		

terrazzo coperto	56,85		34,11
Balcone	23,25		13,95
Ripostiglio	4,76		2,86

piano secondo

soffitta1	57,30		22,92
soffitta2	74,48		29,79

totali	223,64	107,97	52,71
--------	--------	--------	-------

Oltre ad un vano scala interno per rendere comunicanti i tre piani.

Riepilogo per tipologia di superficie per la stima:

- superficie residenziale

= mq 223,64

- superficie non residenziale

= mq 107,97

- superficie soffitta

= mq 52,71

VALORE DI MERCATO

Criterio estimativo

I beni oggetto di valutazione devono essere stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè, in altri termini, si dovranno esporre i valori che si realizzerebbero in una libera e normale contrattazione di compravendita, pertanto il sottoscritto ha effettuato un'indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili nel Comune di Cassino, rivolgendosi a colleghi ed agenzie immobiliari che operano prevalentemente in detto Comune.

Da tale indagine conoscitiva si sono ricavati i seguenti valori unitari:

- | | | |
|------------------------------------|------|---------|
| - fabbricati per civile abitazione | €/mq | 900,000 |
| - depositi/porticati/balconi/ecc. | €/mq | 400,000 |
| - soffitte | €/mq | 300,000 |

I due terreni, quello antistante, adibito per la maggior parte a giardino, (particella 376), e quello retrostante, completamente asfaltato, (particella 346), non vengono valutati singolarmente, trattandosi di unico bene immobile, terreni e fabbricato, il loro valore è ricompreso in quello calcolato per il fabbricato.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Sup. utile civile abitazione mq 223,64 x €/mq 900,00 = €. 201.276,00
- Sup. conv. non resid. mq 107,97 x €/mq 400,00 = €. 43.188,00
- Sup. conv. soffitta. mq 52,71 x €/mq 300,00 = €. 15.813,00

Sommano € 260.277,00

Arrotondato a € 260.000,00

A detrarre

-----oneri affrancazione FEC-----	€.	83.000,00
-----spese notarili e tecniche per affrancazione-----	€.	7.000,00
-----oblazione e oneri condono edilizio - presumibilmente -----	€.	25.000,00
-----spese tecniche pratica condono-----	€.	5.000,00
		=====
Sommano-----	€.	120.000,00

FORMAZIONE LOTTO UNICO

NOTA BENE

- 1) Il valore indicato nel presente lotto, è già depurato delle spese necessarie e obbligatorie per l'affrancazione del diritto di livello e per la richiesta e definizione di condono edilizio;
- 2) Porre a carico dell'acquirente le spese occorrenti per quanto al punto 1) e meglio dettagliate nel paragrafo precedente "Valutazione del lotto".
- 3) Si fa presente che il lotto, lungo il confine lato nord-ovest, a partire dalla strada pubblica, nello stato di fatto risulta gravato di servitù di passaggio in favore di un fabbricato retrostante, in catasto foglio 34, mappale 395, gravame non riscontrato dalla certificazione in atti.

Diritti pari alla piena proprietà del fabbricato ad uso civile abitazione, composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, garage, ripostiglio e porticato al piano terra, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, due corridoi e terrazza coperta al piano primo, soffitta al piano secondo per una superficie utile complessiva di circa mq 410,67; oltre a terreno antistante adibito a giardino della superficie di mq. 885 e terreno retrostante, completamente asfaltato, della superficie di mq. 665.

Il tutto sito nel Comune di Cassino alla via San Bartolomeo, 17, a confine con s

In Catasto al foglio 34

Fabbricato - mappale n. 372 sub 4.

Terreno antistante - mappale n. 376

Terreno retrostante - mappale n. 346

VALORE _____ € 140.000,00

ACCATASTAMENTI E FRAZIONAMENTI

* Accatastamenti:

Come già riferito in precedenza, al sopralluogo effettuato in data 10.05.08, il sottoscritto ha riscontrato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione così come accatastate, in realtà costituiscono unica unità immobiliare ad uso abitazione, quindi per poter identificare con esattezza l'immobile da porre in vendita si è reso necessario variare tale situazione, procedendo, per mezzo di una denuncia di variazione per fusione e ampliamento di unità immobiliari urbane presso l'Ufficio Prov.le di Frosinone, sezione catasto fabbricati, alla fusione delle suddette unità immobiliari (n. 372 sub 1 - 2 - 3, ora n. 372 sub 4).

A tal proposito, in data 05.08.2008, lo scrivente ha inoltrato al G.E. richiesta di autorizzazione ad eseguire il tipo mappale per inserire in mappa gli ampliamenti e poi detta variazione catastale (per fusione e ampliamento) delle tre unità immobiliari attualmente censite, ed è stato regolarmente autorizzato.

L'immobile oggetto di valutazione, all'attualità risulta, censito, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Prov.le di Frosinone, del Comune di Cassino, con i seguenti dati catastali:

Fabbricato (N.C.E.U.)

foglio 34 mappale n. 372 sub 4

rendita catastale: € 839,24

consistenza: vani 12,5

ubicazione: via San Bartolomeo n. 17

piano: terra, primo e secondo

Terreni (N.C.T.)

foglio 34 mappale n. 346

qualità: Sem. Irr. Arb. Cl. 2

superficie: are 06 e centiare 65

reddito dominicale: € 5,32

reddito agrario: € 4,81

foglio 34 mappale n. 376

qualità: Sem. Irr. Arb. Cl. 2

superficie: are 08 e centiare 85

reddito dominicale: € 7,08

reddito agrario: € 6,40

LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Cassino, previa richiesta del 14.04.08 prot. 20346, è emerso che il fabbricato di che trattasi è provvisto di licenza edilizia, n. 140 del 01.02.1967.

Dal confronto dell'elaborato grafico di progetto allegato alla citata licenza edilizia, e l'attuale situazione dei luoghi si sono riscontrate delle difformità, e precisamente:

- cambio destinazione d'uso del piano terra;
- ampliamento consistente nella realizzazione di due piccoli ripostigli, uno al piano terra e uno al primo piano, e nella costruzione del portico a piano terra e del terrazzo coperto a primo piano.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio condono del Comune di Cassino, non risultano presentate istanze a nome degli esecutati, o pratiche che abbiano ad oggetto il fabbricato di che trattasi.

A questo punto, accertati gli abusi edilizi e considerato l'assenza di domande di condono presso il comune di Cassino, lo scrivente C.T.U., in riferimento alla legge 47/85 e s.m.i., fa rilevare quanto segue:

- L'unità immobiliare oggetto della presente procedura **non può essere sanata** con l'applicazione dell'art. 17 comma 5 della citata legge, in quanto le opere poste in essere contrastano con quelle dello strumento urbanistico, così come dettato dall'art. 13 a cui l'art. 17 fa espresso riferimento. Infatti l'**art. 17- Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici** – al comma 5, recita “ *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria*”. L'**art. 13 – Accertamento di conformità** – al comma n. 1 stabilisce che “ *Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 7, terzo comma, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del sindaco di cui al primo comma dell'art. 9, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'art. 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 e*

comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso **può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda**". A maggior chiarezza si riferisce che l'immobile in relazione risulta ubicato in zona agricola di P.R.G., sia all'epoca dell'abuso che ad oggi, e con riferimento alla normativa, non rientra nelle condizioni di doppia conformità urbanistica per essere sanato ai sensi dell'art. 13.

- Tuttavia, la domanda in sanatoria **potrebbe essere presentata** ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 stessa legge 47/85 e s.m.i., qualora sussistano i requisiti dettati da comma 6 che recita: "..... Nell'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 purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.**

Le spese relative all'oblazione, agli oneri concessori e tecniche, come riportate nel paragrafo "Valutazione del lotto", sono state computate facendo riferimento alla tabella allegata alla Legge Regionale n. 12/2004, non essendo in grado di stabilire con esattezza l'epoca di realizzazione dell'abuso.

Tanto aveva l'obbligo di relazionare, restando a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare, porge doverosi ossequi.

Cassino, li 23 febbraio 2010



Allegati:

- verbale sopralluoghi;
- ALL. A: planimetria dell'immobile
- ALL. B: documentazione fotografica
- ALL. C: nuova doc.ne catastale (Docfa)
- ALL. D: doc.ne rilasciata dal Comune di Cassino
- ALL. E: verbali sopralluoghi
- ALL. F: corrispondenza Ministero degli Interni
- parcella onorari e spese