
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

ALLEGATO INTEGRATIVO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzetti Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2020 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Premessa	3
riepilogo	3
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n°5, piano T/Sottostrada.....	3
interventi eseguiti	3
conclusioni.....	5
valutazione economica.....	5
allegati grafici.....	6
documentazione fotografica	11

PREMESSA

La sottoscritta Architetto Antonietta Mazzetti, nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. all'udienza del 04/11/2020, in seguito a sopralluogo che ha consentito l'accesso a porzione del fabbricato che non era stato possibile visitare durante il primo accesso al bene, allega integrazione alla perizia ex art.568 c.p.c, depositata e dettaglia alcuni aspetti riguardanti le difformità relativo al fabbricato civile ubicato a Minturno (LT) - Via Sauzo n° 5, piano T/ sotto strada, individuato catastalmente al fg 20 p.lla 388 oggetto di nell'Esecuzione immobiliare 84/2020 del R.G.E.

RIEPILOGO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA SAUZO N°5, PIANO T/SOTTOSTRADA

LEGITTIMITÀ

Il fabbricato, della tipologia di edificazione economica e popolare, è stato edificato nei primi anni 70 e legittimato successivamente con Licenza edilizia in sanatoria n. 181 rilasciata il 19.11.1990 ai sensi della L. 47/85.

STRUMENTI URBANISTICI

L'edificio, secondo il PRG vigente, approvato con D.G.R. n.5291 del 03.08.84 pubblicato sul Bur Lazio n. 34 del 10.12.84, è ricompreso nella zona omogenea di Zona E/4 agricola di salvaguardia e in parte in viabilità di progetto con vincolo decaduto ai sensi dell'art.9 del Dpr 327/01 e ss.mm.ii, disciplinata dall'art.9 del DPR 380/2001.

A livello paesaggistico ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del D.L. 22-01-2004 N. 42 e s.m.i. ed esattamente nella fascia di rispetto di 150 mt del Rio Genzano di cui all'art. 36 Nta del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale. Su tale vincolo la Regione Lazio si è espressa con un accoglimento parziale dell'osservazione formulata dal Comune di Minturno (Rif. Codice Parere 059014_P06) riconoscendo per il Fosso Rio Genzano la possibilità di trasformazioni dei luoghi secondo determinati criteri.

INTERVENTI ESEGUITI

Dal riscontro effettuato tra lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi effettuati e la documentazione catastale e di progetto, si è constatato che sul bene sono stati realizzati interventi non legittimati ai sensi di legge, da alcun titolo o deposito, che si descrivono di seguito.

01. **“TETTOIA”**

Negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia in sanatoria è identificato uno spazio definito impropriamente “tettoia”. In realtà, era uno spazio coperto posto in aderenza al fabbricato e antistante il prospetto principale d’ingresso. Uno spazio chiuso, con una superficie di circa 39 mq, con finestre e porte di accesso, al cui interno viene anche rappresentato un forno, direttamente comunicante con il fabbricato (immagine 1).

Come attestato dalle foto dell’epoca, allegate alla documentazione legittimante, ciò che era definito “tettoia” appare un manufatto realizzato con una struttura in ferro, chiuso con lamiera zincata (immagine 3 - 4).

Questa struttura regolarmente assentita e legittimata, insieme ad una piccola porzione di balcone, è stata eliminata ed attualmente risulta sostituita da una piccola tettoia con manto di copertura in tegole a protezione dell’ingresso principale del fabbricato (immagine 2).

La superficie coperta originaria di circa 39 mq è stata nettamente ridotta con una superficie non residenziale aperta di circa 8 mq.

02. **MODIFICHE INTERNE**

Internamente l’immobile è stato oggetto di parziale ristrutturazione. L’intervento ha previsto una diversa distribuzione d’uso degli spazi, tramite l’abbattimento di alcuni tramezzi che definivano i vani (vano 1-2-3 immagine 1), è stata realizzata una zona soggiorno-pranzo più confortevole e la realizzazione di un nuovo bagno. E’ stata eseguita un’apertura di un vano finestra e il rifacimento della copertura con struttura in legno lamellare (immagine 5 - 6).

03. **SOTTOTETTO**

Negli elaborati allegati all’istanza di condono il sottotetto era rappresentato graficamente solo in sezione, dove viene individuato un ampio vano come non abitabile, avente altezza media interna di circa m 2,30.

Allo stato attuale, dal riscontro avuto nel sopralluogo avvenuto il 08.02.2022, si è rilevato un sottotetto non collegato alla parte residenziale. Esso è raggiungibile esclusivamente tramite botola passante il solaio del soffitto (foto 1), al quale è possibile accedere solo posizionando una scala a pioli (foto 2). Lo spazio, utilizzato in parte per collocare oggetti di sbratto, appare allo stato rustico e non presenta le condizioni per l’abitabilità.

Il sottotetto è di forma quadrata, suddiviso a metà da un muro di mattoni in latero cemento con passaggio centrale. La porzione prospiciente il prospetto finestrato, presenta una compartitura in tavolati sottili di legno che suddivide ulteriormente lo spazio in tre parti distinte e l’apertura di tre vani finestrati.

Il solaio di calpestio è anch’esso allo stato grezzo, costituito da tavelloni in laterizio e travetti in ferro con struttura a vista. Risulta assente la messa in opera di maglia di ferro elettrosaldata e caldana cementizia. La copertura a falda è realizzata in lamiera zincata senza coibentazione sostenuta da una struttura molto precaria in profilati metallici scatolari, poggiata in alcuni punti direttamente sulla muratura senza alcun ancoraggio. (foto 5 e foto 11).

Le modifiche apportate consistono nella rimodulazione delle falde della copertura e nell’apertura di tre finestre. L’altezza interna media realizzata risulta essere circa m 2.40.

Lo stato di conservazione dei luoghi appare precario e necessitante di completamento e ristrutturazione.

CONCLUSIONI

Il corpo di fabbrica principale risulta con la medesima sagoma di impianto e non è stato oggetto di ampliamenti. Anzi si è riscontrato di fatto una diminuzione di superficie e volumetria assentita, a seguito dell'eliminazione del vano chiuso antistante il fabbricato (*impropriamente denominato "tettoia"*) come legittimato nella Licenza edilizia in sanatoria in cui si vede la reale consistenza della "Tettoia".

Gli interventi eseguiti, come visibili durante il sopralluogo, non risultano aver alterato il numero di piani che sono rimasti invariati, né mutato le destinazioni d'uso, conformemente a quanto legittimato con Licenza edilizia in sanatoria n.181 rilasciata il 19.11.1990 ai sensi della L. 47/85.

Per legittimare lo stato dei luoghi e regolarizzare gli interventi eseguiti in assenza di titolo, ovvero l'eliminazione della parte antistante il fabbricato e la ristrutturazione parziale del fabbricato, è necessario presentare istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Minturno per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, verificando la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004.

Dalla comparazione tra le misure della sagoma riportate negli elaborati allegati all'istanza di Licenza edilizia in sanatoria e le misure prese durante il rilievo del 08.02.2022 si è riscontrata una lieve differenza per il lato lungo di circa 18 cm e per il lato corto del corpo di fabbrica di 7 cm, difformità per la quale è possibile applicare l'articolo 34 bis nel DPR 380/2001 rientrando tra le variazioni soggette alla tolleranza costruttiva del 2%.

VALUTAZIONE ECONOMICA

La presente integrazione non varia la stima quantizzata nella perizia, in quanto nelle valutazioni era stato computato il deprezzamento relativo alle spese della regolarizzazione edilizia ed urbanistica e allo stato di conservazione del bene.

Pontecorvo, li 12/09/2022

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzetti Antonietta

ALLEGATI GRAFICI

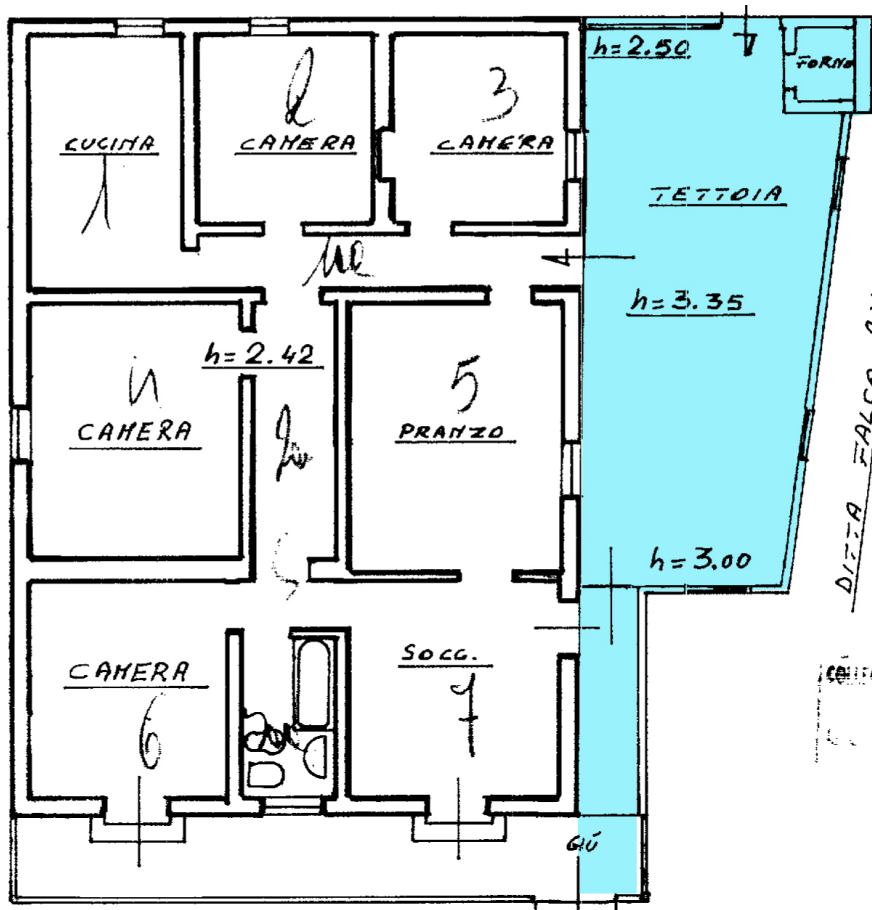


IMMAGINE 1_ stralcio planimetria catastale - IN TURCHESE AREA OGGETTO DI MODIFICA

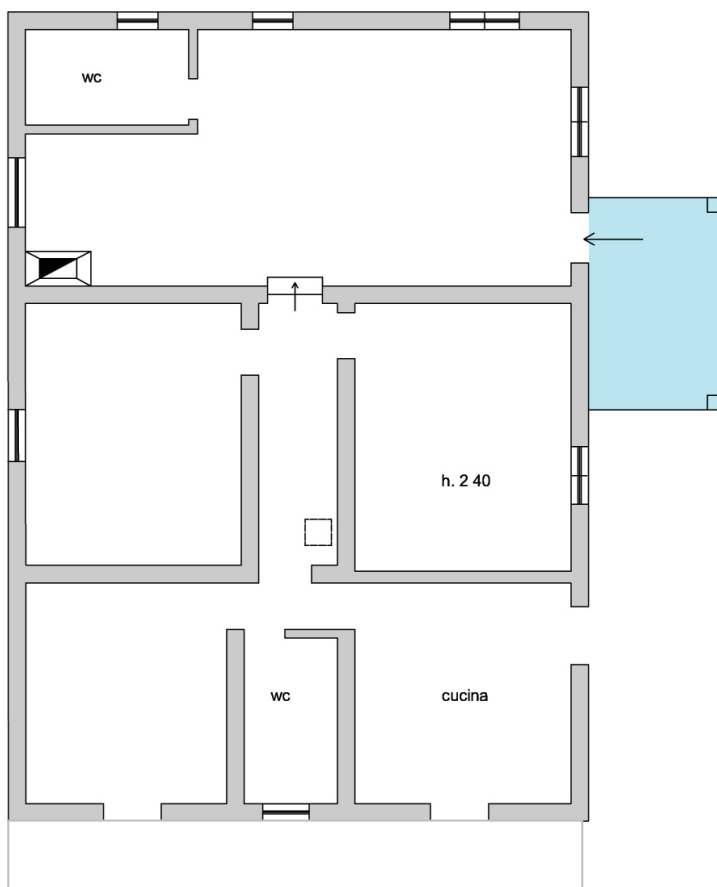


IMMAGINE 2_ IN TURCHESE AREA MODIFICATA COME SI PRESENTA ALLO STATO ATTUALE



IMMAGINE 3 _ foto allegata alla documentazione a corredo della Licenza edilizia in sanatoria n.181/90 in cui si vede la reale consistenza della "Tettoia".



IMMAGINE 4_ foto allegata alla documentazione a corredo della Licenza edilizia in sanatoria n.181/90 in cui si vede la reale consistenza della "Tettoia".

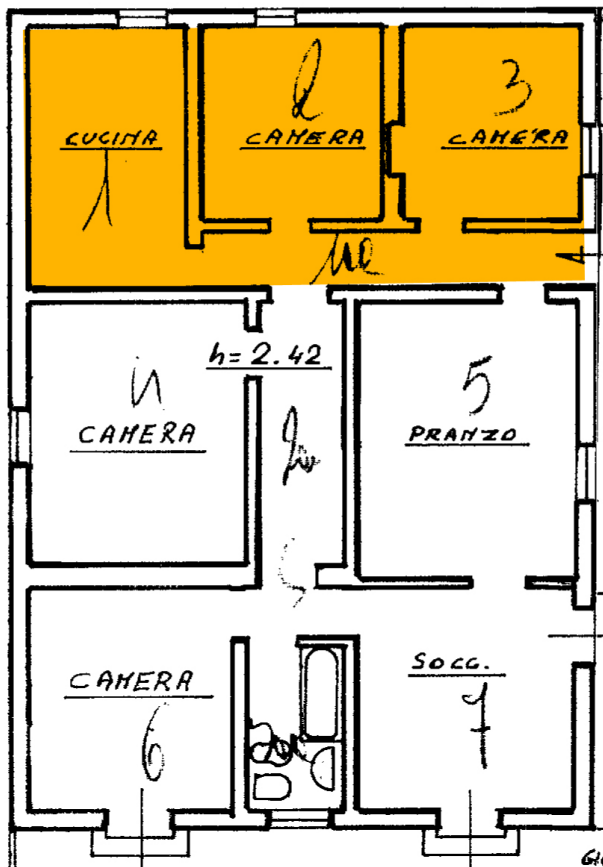


IMMAGINE 5_ ANTE - stralcio dalla planimetria catastale - IN ARANCIONE AREA OGGETTO DI MODIFICA

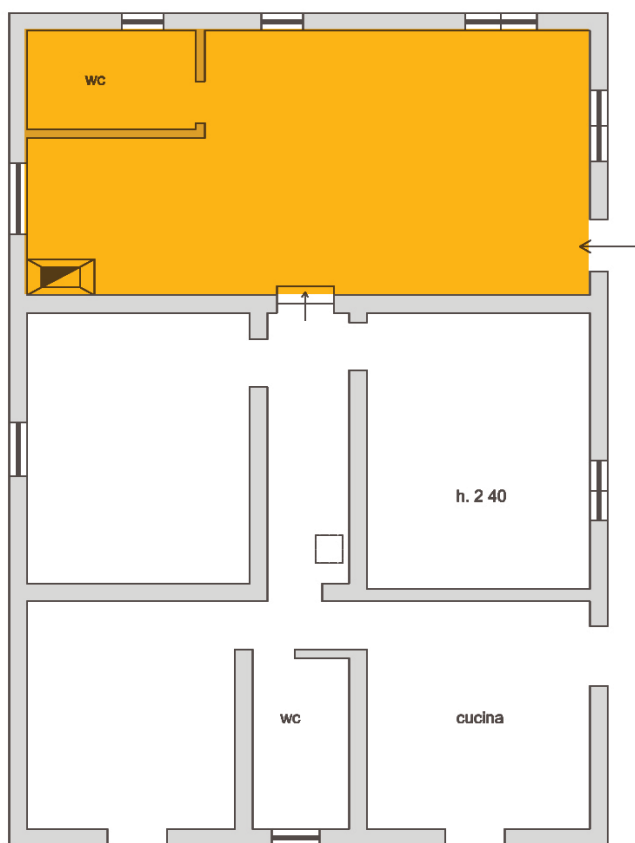


IMMAGINE 6_ POST - IN ARANCIONE AREA MODIFICATA COME SI PRESENTA ALLO STATO ATTUALE

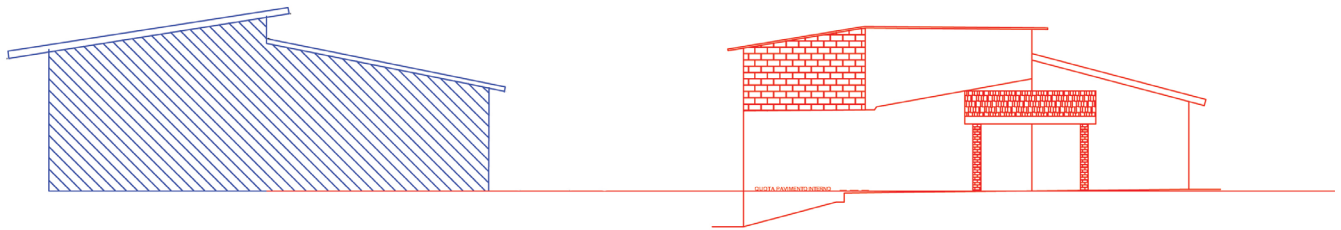


IMMAGINE 7_

In BLU graficizzata la sagoma del fabbricato legittimato

In ROSSO graficizzata la sagoma dello stato attuale del fabbricato

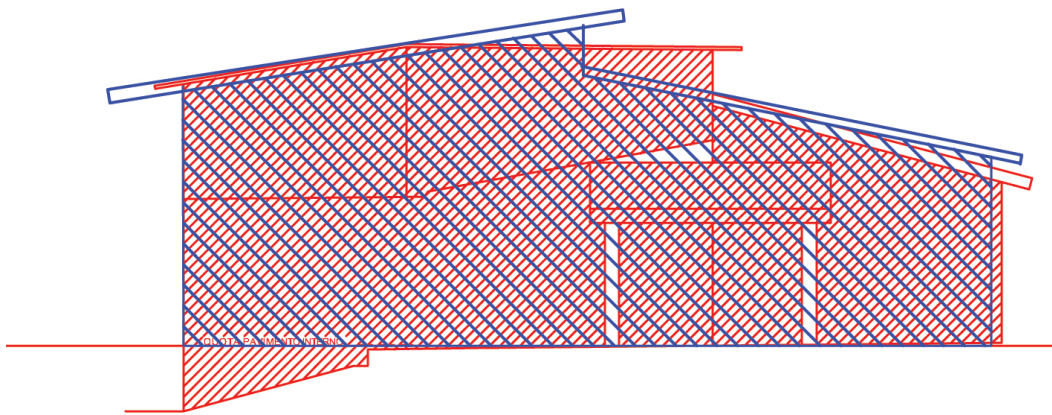


IMMAGINE 8_ SOVRAPPOSIZIONE SAGOME

In BLU graficizzata la sagoma del fabbricato legittimato con licenza edilizia

In ROSSO graficizzata la sagoma dello stato attuale del fabbricato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTEGRATIVA

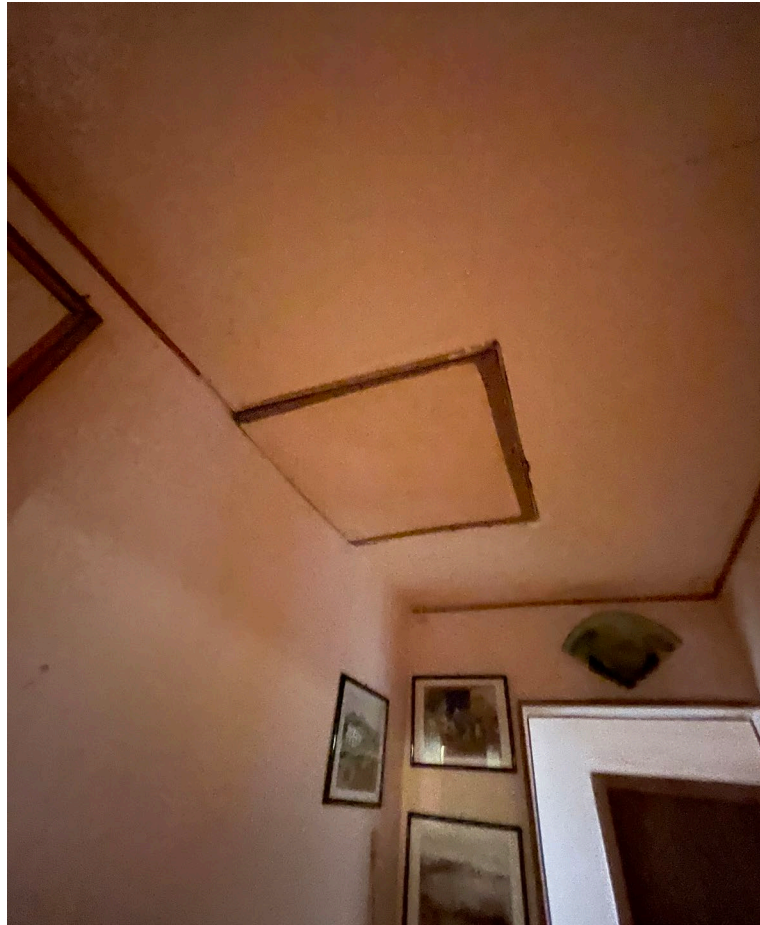


foto 1_ Botola accesso sottotetto



foto 1_ botola accesso sottotetto



foto 3_ vista dal sottotetto della botola di accesso



foto 4_ vista copertura sottotetto



foto 5_ sottotetto



foto 6_ sottotetto



foto 7_ sottotetto



foto 8_ sottotetto



foto 9_ sottotetto



foto 10_ sottotetto



foto 11_ sottotetto