

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 3/2022 R.G. Es.

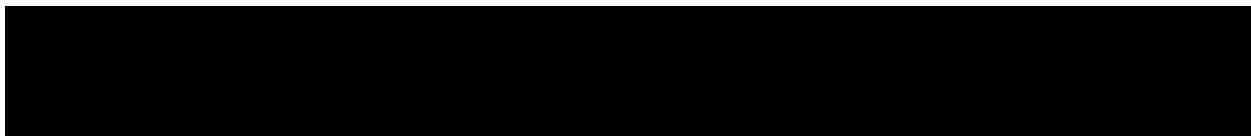
Promossa da:

AQUI SPV SRL– Via Vittorio Alfieri, 1 –Conegliano (TV)– c.f. e p.IVA: 04954010262

Rappresentata da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA** - via Valtellina, 15/17-Milano- c.f. e p.IVA:
08360630159

avv.to Lorenzo Albanese Ginammi - Roma

Nei confronti di:



Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Francesca PINACCHIO**

G.O.P. delegato dott.re Luca PELLICCIA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto Estimatore: **dott arch Chiara Svizzero**

Custode : **avv Annarita La Civita**– Via Circ. Occidentale, 57 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 52933 Fax 0864 52933



SOMMARIO

	PREMESSA.....	3
	RISPOSTE AI QUESITI.....	13
1	LOTTO UNICO- SULMONA (AQ).....	14
1.1.	Descrizione.....	14
	A. Dati catastali.....	14
	B. Confinanti.....	14
	C. Proprietà.....	15
	D. Descrizione lotto.....	15
	E. Consistenza.....	23
1.2.	Caratteristiche costruttive.....	24
1.3.	Disponibilità immobile.....	26
1.4.	Titoli di proprietà.....	26
1.5.	Vincoli ed oneri giuridici.....	29
1.6.	Regime patrimoniale.....	30
1.7.	Conformità edilizio-urbanistica.....	31
1.8.	Rispondenze catastali.....	34
1.9.	Valutazione.....	40
2	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO.....	45
3	RIEPILOGO COMMERCIALE PER PUBBLICITA' - LOTTO UNICO.....	47
4	ALLEGATI.....	48



TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. G. E. Dott. ssa F. PINACCHIO

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare (*all. 4.1*) notificato alla debitrice in data 20.01.2022 e successiva istanza di vendita (*all. 4.2*) depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona il 15.02.2022, pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 15.02.2022 al n. 2585 R.G. e n. 2084 R.P. (*all. 4.3*), la parte procedente richiedeva al Tribunale di Sulmona l'espropriazione e la vendita dei cespiti di proprietà della Sigra [REDACTED] consistenti in:

"...piena proprietà dei seguenti immobili in Sulmona (AQ) Via Incoronata n1: fabbricato da cielo a terra composto da 8 vani catastali distribuiti tra il piano terra e primo con annessi locali deposito al piano terra di mq 84 costituenti pertinenza e con annessa corte costituente pertinenza esclusiva del fabbricato. Tali immobili sono censiti al Catasto del Comune di Sulmona come segue:

- **Foglio 56 particella 500 sub 3;**
- **Foglio 56 particella 500 sub 2;**
- **Foglio 56 particella 500 sub 1 (il bene comune non censibile).**

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma, ai sensi degli art 569 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c., ha nominato quale esperto la sottoscritta dott. arch. Chiara Svizzero (*all. 4.4*).

Accettato l'incarico conferitole e prestato giuramento (*all. 4.4*), la sottoscritta, accoglieva i quesiti che testualmente trascrive:



"...L'esperto... controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una stima da cui risultano:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;**
- 2) una sommaria descrizione del bene;**
- 3) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 5) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- 6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicitici sul bene;...**

...Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;

Rediga progetto divisionale con conguagli;

Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote..." .

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., la scrivente unitamente al custode giudiziario nominato, l'avv.to Annarita La Civita, concordava il giorno del 20 aprile 2022 per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare il primo accesso. Sopralluogo rimandato, a seguito di sopraggiunti impegni familiari da parte del custode giudiziario, per la successiva data del 28 aprile 2022.



Previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, a mezzo di raccomandata A/R in data 02.04.2022 e per conto anche dell'esperto estimatore e come da successivo telegramma del 19.04.2022 (*all.4.5*), si procedeva in data 28 aprile 2022, alle ore 16:45, ad effettuare il primo accesso presso gli immobili esegutati, siti nel Comune di Sulmona (AQ).

In tale occasione sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento, effettuando l'accesso negli stessi ed eseguendo i relativi rilievi sia metrici che fotografici, come da verbale n 1 redatto al termine del sopralluogo (*all.4.6*).

Nella medesima circostanza veniva constatata la non totale corrispondenza delle planimetrie catastali attuali con lo stato di fatto rilevato e la presenza di ulteriori manufatti insistenti nella corte.

NOTA 1° DELL'ESPERTO

Successivamente al sopralluogo effettuato, l'esperto eseguite le prime indagini catastali e le restituzioni grafiche dei rilievi dello stato di fatto, rivolgeva istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sulmona (AQ) e presso l'Archivio di Stato del Comune di Sulmona (AQ) (*all.4.7*) al fine di reperire la documentazione edilizio-urbanistica delle unità immobiliari esegutate.

Da quest'ultima documentazione l'esperto constatava che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site nel Comune di Sulmona (AQ) e distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 56 part 500 subalterni 1, 2 e 3, risultavano parzialmente difformi dal progetto autorizzato e dalle planimetrie catastali attuali, relativamente alla realizzazione di opere interne esplicitate nella realizzazione di un scala in c.a. di collegamento interno tra il piano terra e il piano primo, l'apertura di un varco di passaggio tra due vani ubicati al piano terra e ricavato nella muratura portante e la modifica della veranda al piano primo per l'accesso all'abitazione. Si constatava, inoltre, la presenza di un piccolo fabbricato ad un solo piano e realizzato in muratura portante, costituito da tre piccoli



depositi e di una rimessa lignea per cavalli, entrambi insistenti nella corte esterna al fabbricato principale e non autorizzati.

In merito a quest'ultima corte esterna, identificata catastalmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 56 particella 500 subalterno 1 (bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3), si evidenzia che la particella catastale n 500, così come identificata al Nuovo Catasto Terreni, riporta una estensione superficaria catastale complessiva pari a 642 mq.

Dal sopralluogo si constatava invece una corte esterna di pertinenza più ampia, recintata su tutti i lati della stessa e con presenza di cancello sia carrabile che pedonale, ubicati lungo il lato ovest e utilizzati per l'accesso nella proprietà dalla SS 17. Tale corte risulta in parte pavimentata e in parte adibita a giardino e nella stessa insistono i due fabbricati aggiuntivi sopra menzionati. Da preliminari verifiche tra lo stato dei luoghi rilevato, la mappa catastale attuale e l'elaborato planimetrico estratto ne discendevano discordanze superficiali del lotto di oltre 600 mq, per un totale complessivo di estensione superficaria di circa 1300 mq.

Sovrapponendo tali mappa attuali, con immagini zenitali del territorio, attraverso l'utilizzo della piattaforma online Google Earth e Google Maps ne scaturiva uno sconfinamento della proprietà su altre particelle catastali, non pignorate e intestate catastalmente a terzi (*all.4.8-visure catastali*).

Tali terreni sono indentificati in mappa con le particelle nn 1081, 353, 354, 352 e 1075.



Stralcio istanza-sovrapposizione immagine zenitale con la precedente mappa catastale

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



Inoltre da quanto accertato il manto di copertura del fabbricato risulta realizzato in tegole di eternit; materiale per il quale è stato elaborato un piano manutentivo in data 19.04.2017, come da relazione fornita dal custode giudiziario relativa alla precedente procedura E.I. n 57/2014 (all.4.13).

Per quanto esposto nella nota 1°, in data 02.09.2022, la sottoscritta rivolgeva apposita istanza al G.E. con richiesta inoltre di proroga al termine della trasmissione della propria relazione scritta di ulteriori giorni 60 (sessanta) (all.4.14).

A seguito del colloquio con il G.O.P. delegato dott.re Luca Pelliccia, in data 08.09.2022, il sottoscritto CTU veniva invitato ad esprimersi su specifiche risoluzioni alla situazione accertata con precedente istanza. In data 29.09.2022 la sottoscritta depositava tali distinte soluzioni per quanto accertato, rimettendo al Giudice la valutazione ed eventualmente l'autorizzazione ad effettuare delle determinate operazioni (all.4.14) ed in dettaglio:

“...Per le opere difformi e sanabili, relative al fabbricato di cui al Nuovo Catasto Edilizio Urbano fg 56 part 500 subb. 1-2-3:

- *pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona(AQ) con deposito all'Ufficio del Genio Civile e pratiche di aggiornamento catastale inerenti le variazioni delle planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali; i costi da sostenere ammontano complessivamente a circa € 3.370,00;*
- *le difformità riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate pratiche e procedure di sanatoria successivamente al decreto di trasferimento;*

Per le opere difformi e non sanabili, relative al fabbricato ad uso deposito/magazzino ubicato sul lato sud-est della corte e previa verifiche dei confini, la sottoscritta effettuerà le opportune valutazioni in termini decrementali nella formazione del più probabile valore di mercato del lotto;

Per le opere difformi rilevate e non sanabili, relative al fabbricato ligneo ad uso rimessa per cavalli, ubicato sul lato sud-ovest della corte recintata, è stato accertato che lo stesso ricade su terreno di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento;



Per la problematica del manto di copertura dell'abitazione, realizzato in tegole di eternit, risulta elaborata una relazione di valutazione dei materiali contenenti amianto in data 19.04.2017, perizia acquisita nella precedente procedura di E.I. n RG 57/2014 e avente ad oggetto le medesime unità immobiliari; la sottoscritta riferisce che allo stato non ha elementi per valutare lo stato di consistenza dello stesso e ritiene che sia necessaria l'elaborazione/aggiornamento della relazione di valutazione dei materiali contenenti amianto;

Per la problematica dei confini e della relativa superficie, sulla base degli accertamenti in itinere, relativi a pregressi frazionamenti catastali e allineamenti mappali e verifiche in atti anteriori al ventennio (attualmente non pervenuti):

- *rilievo topografico strumentale dell'area e pratica catastale di piano particellare Pregeo inerente l'allineamento dei confini della proprietà presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali;*
- *pratica catastale di rettifica del fabbricato in mappa Pregeo tipo mappale per il corretto posizionamento dello stesso presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali;*
- *utilizzo di un ausiliare per il disbrigo delle pratiche catastali di cui sopra e a tal scopo si allega alla presente preventivo del tecnico;...".*

In occasione della data di udienza del 06.10.2022 e come stabilito nel verbale stesso (*all. 4.24*), l'esperto estimatore veniva invitato a rimettere i costi complessivi ai fini della valutazione e a tale scopo veniva concessa una proroga al termine della trasmissione della propria relazione scritta di ulteriori giorni 90 (novanta). In data 29.10.2022, la sottoscritta rimetteva quanto richiesto (*all. 4.14*).

Il Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza, invitava il creditore procedente ad esprimere il proprio parere in ordine all'esecuzione di detti accertamenti nel termine di giorni 15 dalla comunicazione del 16.11.2022 (*all.4.24*).

In data 03.01.2023 (*all.4.14*), non essendo pervenuta nessuna comunicazione da parte del creditore, rivolgeva istanza al G.E. sul prosieguo al fine dell'espletamento della consulenza, chiedendo contestualmente un nuovo termine per il deposito di ulteriori giorni 60 (sessanta). Successivamente in data 24.02.2023 l'Ill.mo G.E. autorizzava gli accertamenti necessari al completamento delle perizia: *"...vista l'istanza depositata il 21.2.2023 dal creditore procedente Aqi spv srl; rilevato che si rimette alla valutazione del G.E. la valutazione sulla necessità delle spese per gli accertamenti necessari al completamento della perizia di stima; vista l'istanza depositata il 3.1.2023 dal ctu nominato autorizza*



quanto richiesto dal ctu e pone le spese occorrenti a carico del creditore Aqui spv srl da corrispondere al nominato esperto...rinvia l'udienza già fissata al 28.09.2023 ore 10:15..." (all.4.24).

Previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, per conto anche dell'esperto estimatore e dell'ausiliario tecnico, si procedeva in data 11 aprile 2023, alle ore 10:00, ad effettuare il secondo accesso presso gli immobili esegutati, siti nel Comune di Sulmona (AQ).

In tale occasione sono state eseguite ulteriori verifiche metriche e contestuali rilievi fotografici da parte dell'esperto estimatore e tutti i rilievi necessari da parte del geom. Antonio Susi al fine di verificare lo stato di consistenza del manto di copertura in eternit. A conclusione delle operazioni è stato redatto un verbale n 2 (all.4.6) e il tecnico ausiliario si riservava di rimettere la propria relazione di dettaglio. Quest'ultima pervenuta alla sottoscritta e al custode giudiziario, a mezzo pec, in data 19.08.2023 (all.4.25). Dalla stessa si evince che: "... A seguito della compilazione delle schede successivamente allegate, (L.R. 11/09 art. 6 comma 5) è risultato in maniera inequivocabile che non vi è l'obbligo di effettuare una bonifica imminente dei M.C.A.; è bensì obbligatorio ripetere le verifiche effettuate, e redigere ulteriori piani di manutenzione e controllo ogni 1-2 anni... E' consigliabile controllare periodicamente, a cadenza semestrale, la copertura, poiché, a seguito di eventi estremi quali temporali, vento forte e grandinate, la struttura del manto di copertura potrebbe subire decadimento improvviso dei M.C.A., e quindi una verifica semestrale dello stato di conservazione del manto di copertura escluderebbe eventuali e possibili dispersioni di fibre di amianto...".

In data 24.04.2023, considerata la necessità di effettuare un terzo sopralluogo al fine degli accertamenti relativi ai confini, propedeutico alla verifica dei documenti reperiti, e considerata la data di udienza stabilita del 28.09.2023, l'esperto estimatore rivolgeva istanza di proroga nei termini della data di udienza fissata; autorizzata (all. 4.14).

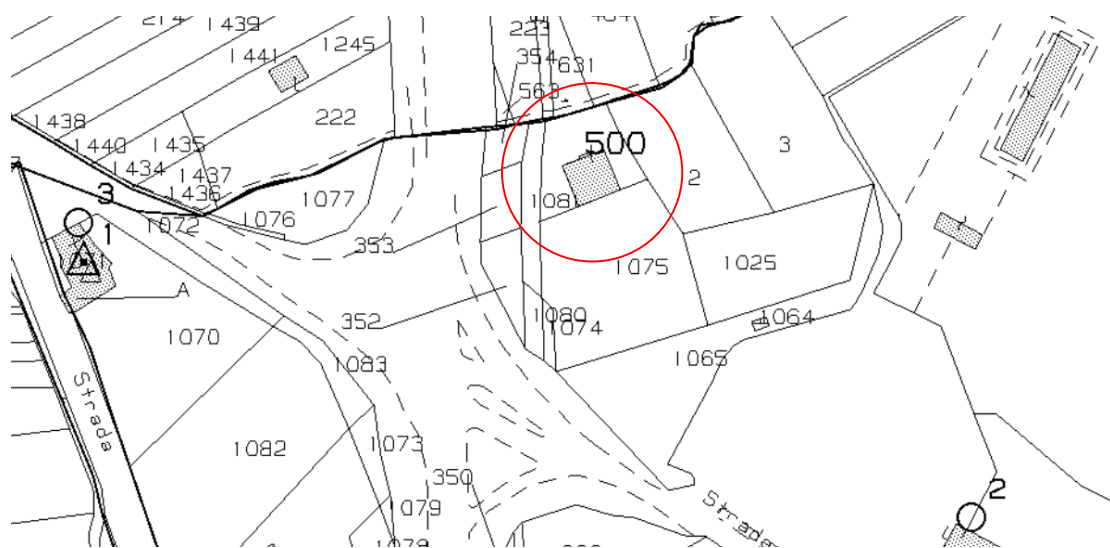
A seguito delle ulteriori verifiche esperite presso l'Archivio Notarile di Sulmona (anteriori al ventennio) (all.4.26) e presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale-Territorio-Area Servizi Catastali e Cartografici (pregressi frazionamenti catastali e allineamenti mappali) (all.4.27) e per quanto



visionato ed estratto, previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, per conto anche dell'esperto estimatore e dell'ausiliario tecnico, si procedeva in data 30 giugno 2023, alle ore 10:30, ad effettuare un terzo sopralluogo presso gli immobili esecutati, siti nel Comune di Sulmona (AQ).

In occasione dell'accesso, con l'ausilio di apposita strumentazione di misurazione (GPS, ecc.), sono stati eseguiti i necessari rilievi e sono stati individuati dall'ausiliario tecnico, i vertici e confini della particella 500 rispetto allo stato di fatto, e in tali punti sono stati inseriti nel terreno dei picchetti in ferro dotati di adeguati tappi di protezione. Tale operazione è stata eseguita per n 4 vertici, A-B-C-E, come da planimetria allegata al verbale, e non è stato possibile effettuarla per il vertice D, in quanto posizionato in zona impervia. Degli stessi sono stati eseguiti dei rilievi fotografici (*all. 4.15*). A conclusione delle operazioni è stato redatto un verbale n 3 (*all.4.6*).

Successivamente al sopralluogo del 30.06.2023, e a conclusione dei documenti visionati ed estratti presso gli uffici competenti e per quanto rilevato topograficamente, il tecnico ausiliario, geom. Antonio Susi, ha provveduto ad effettuare la pratica catastale di rettifica del fabbricato in mappa, elaborando un tipo mappale Pregeo, per il corretto posizionamento dello stesso rispetto alla particella n 500 ed ai confini della stessa, presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali (*all.4.28*) del quale si riporta di seguito uno stralcio della mappa rettificata.



Stralcio mappa catastale aggiornata

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



NOTA 2° DELL'ESPERTO

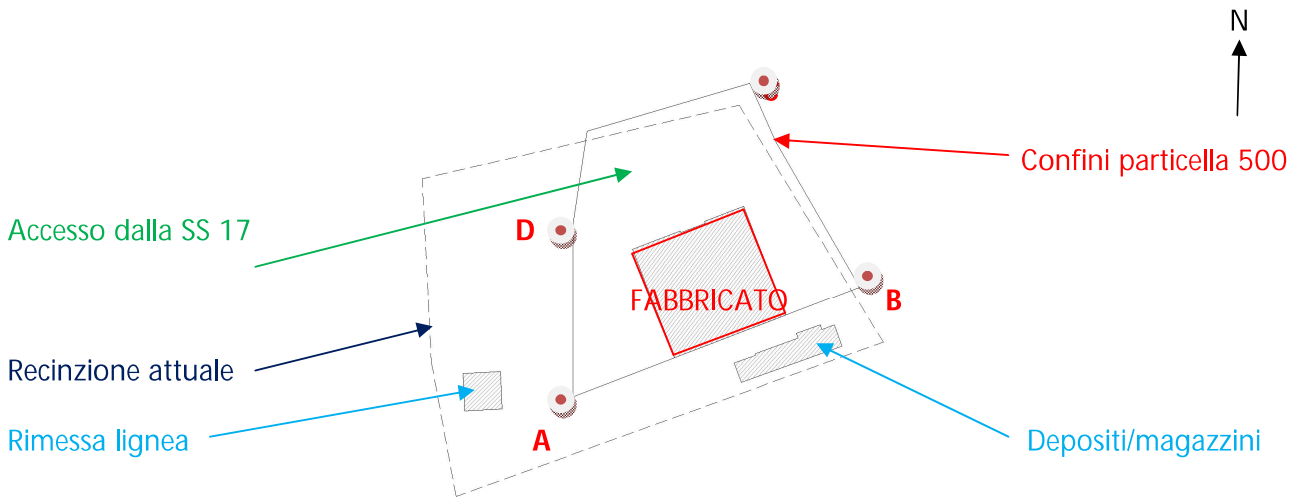
Da quanto relazionato dal tecnico ausiliario (*all. 4.28*), risulta che dagli accertamenti esperiti e dal rilievo topografico eseguito, non è possibile, allo stato, presentare la pratica catastale di piano particellare Pregeo preventivata e inerente l'allineamento dei confini della proprietà, in quanto il riconfinamento ufficiale coinvolge anche le particelle limitrofi di proprietà di terzi e le superfici reali di dette particelle. Il tecnico, inoltre, ha riscontrato delle difficoltà operative per la presenza, sul confine nord della particella 500, del limite di foglio di mappa (foglio 49 e foglio 56) e della presenza di una linea libera (splinea) utilizzata per la rappresentazione dello stesso. Pertanto, per i motivi descritti, non è stato possibile operare una confinazione automatica.

Il tecnico ausiliario ha quindi operato una verifica della dividente tra la particella 500 e la 1075 (*posta sul confine sud e intestata a terzi*), partendo dalla mappa catastale e dalla mappa di impianto, in quanto dai frazionamenti richiesti, non sono emersi atti di aggiornamento catastali utilizzabili; ha eseguito un rilievo topografico preliminare dello stato dei luoghi, atto a reperire tutti i punti utilizzabili per la determinazione della dividente tra le due particelle e, attraverso l'estrapolazione delle coordinate di mappa d'impianto, coadiuvate dal software dedicato e dalla strumentazione mista, GPS e tacheometro, ha elaborato il tipo mappale Pregeo, per il corretto posizionamento del fabbricato.

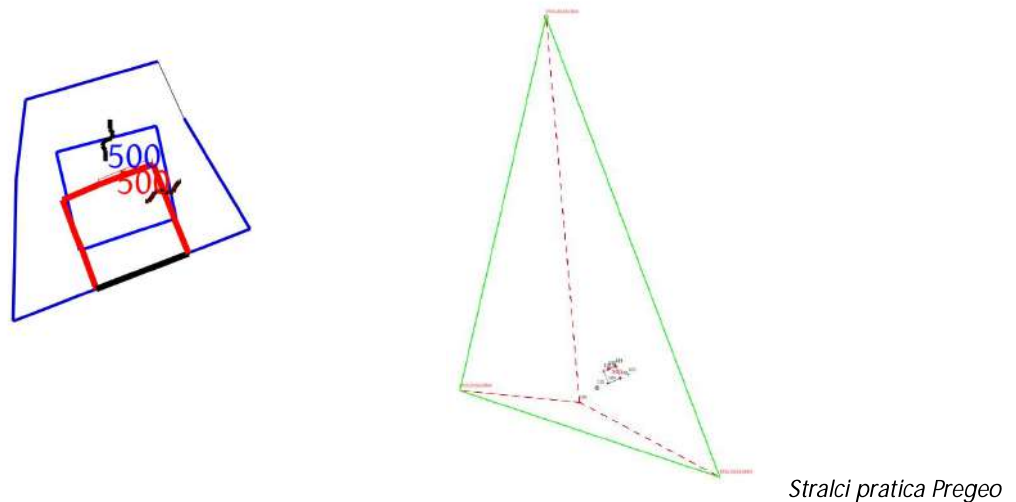
Da tale pratica, e a conferma di quanto già preliminarmente rilevato, è emerso che la recinzione attuale porta uno sconfinamento della proprietà su altre particelle catastali, non pignorate e intestate a terzi. Tali terreni sono indentificati in mappa con le particelle nn1081, 353, 354, 352 e 1075 del fg 56 ed inoltre dal posizionamento dei vertici della particella n 500 si evidenzia uno sconfinamento della proprietà lungo i confini attuali nord-est, rispetto alla recinzione attuale, così come attestato dai picchetti posizionati nel terreno; in dettaglio verso il confine con particella 2 del foglio 56 e verso il confine con le particelle 630,631 e 484 del foglio 49, come da mero schema seguente.

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero





Il fabbricato inoltre risulta traslato verso il confine sud della particella 500 (*fabbricato segnato in rosso*), come da stralci seguenti estrapolati della pratica Pregeo del tecnico ausiliario.



Pertanto, per quanto riportato nelle note, fatti salvi ulteriori accertamenti e reperimento di ulteriore documentazione non visionata ed estratta nella presente, al fine di un eventuale riconfinamento ufficiale sarà necessario il coinvolgimento dei proprietari delle particelle limitrofe confinanti, in quanto tale pratica potrebbe comportare modifiche alle superfici reali. Inoltre per l'accesso alla proprietà dalla SS 17, esiste allo stato un passaggio pedonale e carrabile, come anche



porzione della corte esterna recintata, insistenti su particelle catastali non acquistate dalla sig.ra Raso Antonietta nell'atto del 16.01.2009. Infatti alcune particelle risultano ancora intestate ai precedenti proprietari, così come risulta dagli atti di compravendita e dalle visure catastali reperite (*all.4.8-all.4.17-al.4.26*). Allo stato risulta quindi una servitù di passaggio senza la quale il lotto rimarrebbe intercluso. A conclusione di dette verifiche si potrà procedere con l' eventuale spostamento della recinzione attuale.

RISPOSTE AI QUESITI

Il compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione è costituito da:

- Abitazione in Sulmona (Aq), Via Incoronata n 1, piano T-1, fg 56, part. 500, sub. 3;
- Deposito in Sulmona (Aq), Via Incoronata n 1, piano T, fg 56, part. 500, sub. 2;
- Bene comune non censibile in Sulmona (Aq), Via Incoronata n 1, piano T, fg 56, part. 500, sub. 1.

La sottoscritta, effettuati i sopralluoghi e alla luce di quanto accertato, considerato lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate, nonché le caratteristiche tecniche e commerciali delle stesse, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un singolo lotto: **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO, composto da abitazione disposta al piano primo del fabbricato di pertinenza, con balcone, piccolo terrazzo con veranda e con annessi locali ad uso fondaco e locale tecnico al piano terra, locali ad uso deposito al piano terra e con corte esterna.



1 LOTTO UNICO – SULMONA (AQ)

1.1 DESCRIZIONE

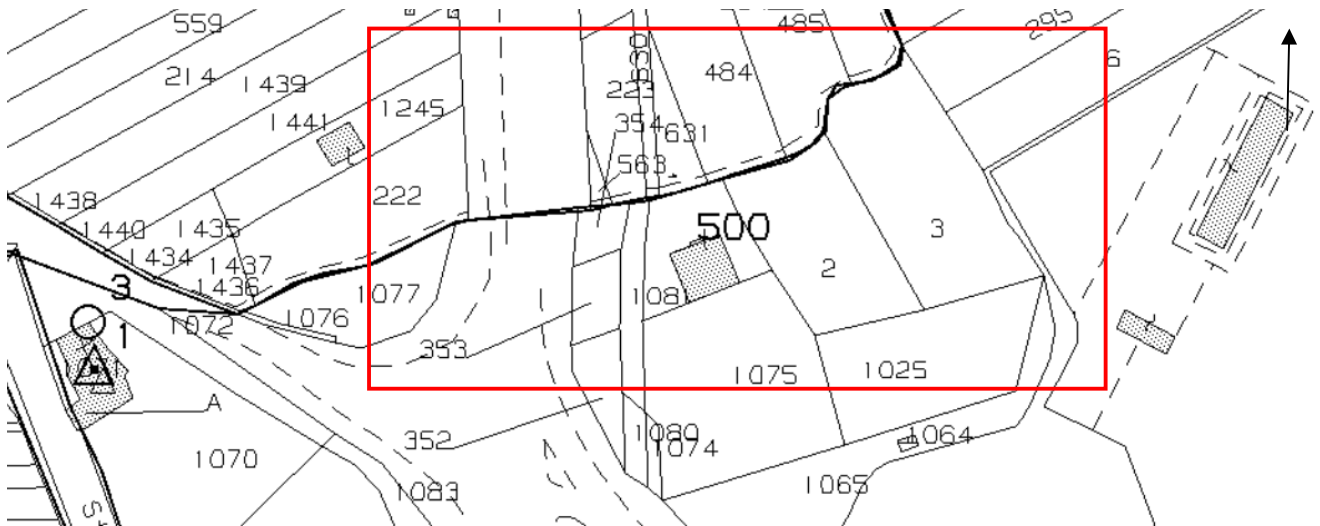
A) Dati Catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sulmona (Aq), fg.56 part. 500, sub. 3, Via Incoronata n 1, piano T/P1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 166 mq, Escluse aree scoperte 162 mq, Rendita euro 388,38 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 4.8);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sulmona (Aq), fg.56 part. 500, sub. 2, Via Incoronata n 1, piano T, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 84 mq, Superficie catastale 132 mq, Rendita euro 173,53 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 4.8);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sulmona (Aq), fg.56 part. 500, sub. 1, Via Incoronata, piano T, Partita Bene Comune non Censibile (all. 4.8);

B) Confinanti:

I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella 630 del fg 49 di altra ditta, particella 631 del fg 49 di altra ditta, particella 484 del fg 49 di altra ditta, particella 2 del fg 56 di altra ditta, particella 1075 del fg 56 di altra ditta e particella 1081 del fg 56 di altra ditta (4.9).





Stralcio estratto di mappa attuale

C) Proprietà:

fg.56, part. 500, sub. 3

fg.56, part. 500, sub. 2

fg.56, part. 500, sub. 1

Piena proprietà del

per la piena proprietà 1/1 bene personale.

D) Descrizione Lotto (documentazione fotografica-all.4.15-figg.1-72):

Fabbricato ad uso residenziale e deposito, sito in Sulmona (Aq), loc. Incoronata, alla via Incoronata n 1, costituito da un unico corpo di fabbrica disposto su due livelli, piano terra e piano primo, con annessi piccoli locali ad uso fondaco e locale tecnico al piano terra con accesso indipendente, piccolo terrazzo con veranda e balcone al piano primo e corte esterna.

L'accesso è garantito dalla Strada Statale n 17 da sud-ovest, attraverso un passaggio, sia carrabile che pedonale, ricadente su terreni di terzi (identificati catastalmente al fg 56 partt. 354 e



1081) e sulla corte esterna di proprietà (*identificata catastalmente al fg 56 part. 500 sub 1-BCNC ai subb. 2 e 3*).

L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra adibito a depositi e piano primo ospitante i diversi ambienti funzionali residenziali. Al piano terra si accede mediante la corte esterna che circonda il fabbricato, attraverso due ingressi ubicati rispettivamente sul fronte sud-ovest e nord-ovest ed ospita un disimpegno distributivo ai sei vani ad uso deposito e al vano bagno. Attraverso la corte esterna si accede inoltre al locale fondaco/sottoscala e al locale tecnico, entrambi al piano terra e con ingresso posto sul fronte nord-ovest. I vani del piano terra ad uso deposito presentano aperture finestrate che garantiscono luce e areazione e allo stato presentano una parziale trasformazione a uso residenziale, con tracce di rivestimenti in alcuni vani e tracce di impianti.

Il piano primo residenziale risulta accessibile sia da una scala interna, insistente nel vano n 6 del piano terra, che dalla corte, mediante scala esterna e piccola veranda antistante il portone d'ingresso. L'abitazione risulta articolata da un ingresso/disimpegno, tre camere, un soggiorno, una cucina e un bagno e presenta un balcone disposto sul fronte sud-ovest e un piccolo terrazzo parzialmente coperto e chiuso con struttura lignea in corrispondenza dell'ingresso.

Tutti gli ambienti residenziali risultano adeguatamente esposti a luce e areazione.

Dalla corte esterna è possibile inoltre accedere al fabbricato ad uso deposito/magazzino indipendente, ubicato nell'area sud-est del terreno e posto a circa 1.10 mt dalla recinzione attuale del lotto; realizzato con murature portanti in blocchi di cemento in parte e parzialmente in blocchi di tufo, è composto da tre vani contigui ognuno con proprio accesso.



NOTA 3° DELL'ESPERTO

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio di Stato del Comune di Sulmona (AQ) e per quanto visionato ed estratto e pervenuto alla sottoscritta, tale corpo di fabbrica risulta non autorizzato e con data di realizzazione ignota. Dall'immagine storica estratta dalla piattaforma online Google Maps, in dettaglio da Street View e risalente a giugno 2009, tale corpo di fabbrica risulta già realizzato. Il tutto come da immagine seguente.



Street View- giugno 2009



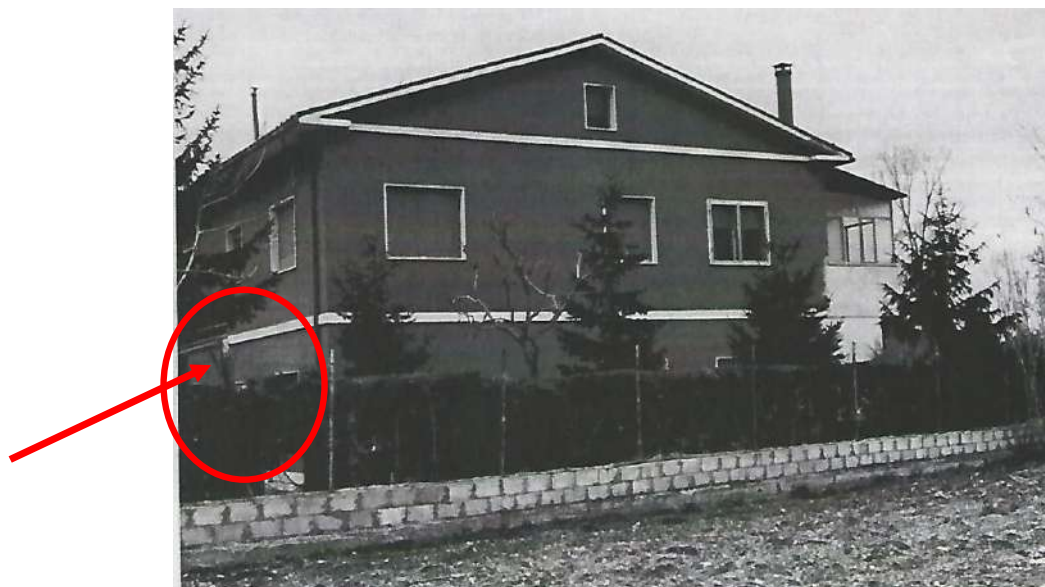
Immagine sopralluogo 2022/2023





Immagine sopralluogo 2022/2023

Inoltre, da una delle foto allegate alla domanda di condono presentata [REDACTED]
nel 1997 al Comune di Sulmona, si può scorgere parte del fabbricato.



RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



Da quanto accertato presso gli uffici competenti e a seguito dei rilievi topografici, allo stato il fabbricato risulta non sanabile ai sensi della normativa edilizio-urbanistica vigente e ubicato su proprietà di terzi (particella 1075 del fg 56).

Dalla corte esterna si accede inoltre ad un'area recintata e alla rimessa per cavalli, ubicata nell'area sud-ovest del terreno; realizzata in legno e composta da un unico vano.

NOTA 4° DELL'ESPERTO

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio di Stato del Comune di Sulmona (AQ) e per quanto visionato ed estratto e pervenuto alla sottoscritta, tale corpo di fabbrica risulta non autorizzato e con data di realizzazione ignota. Dalle immagini storiche estratte dalle piattaforme online Google Maps e da Google Earth, e da Street View, tale corpo di fabbrica risulta non presente negli anni 2013, 2015 e 2019 e se ne rileva la presenza nell'anno 2021. Pertanto, si ipotizza una realizzazione successiva all'anno 2019. Il tutto come evidenziato dalle immagini che seguono.

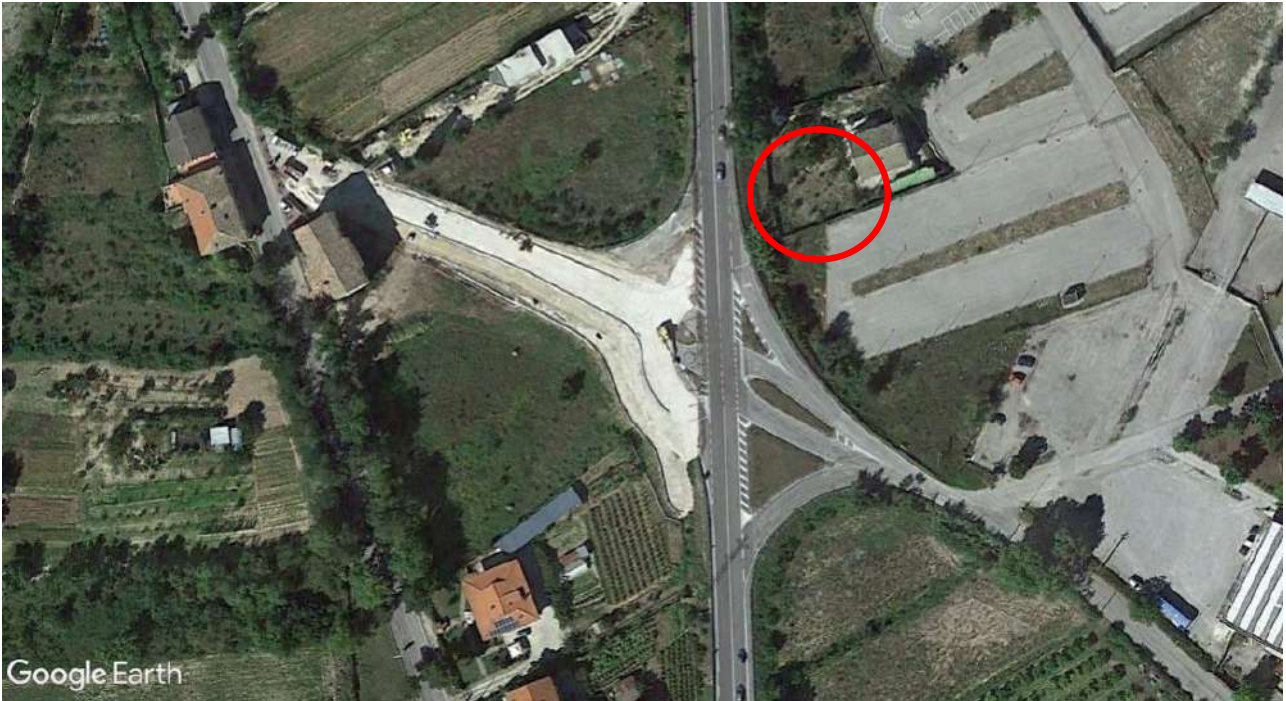


Google Earth 2013

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero

19 di 48





Google Earth 2015



Google Earth 2019



TRIBUNALE DI SULMONA
Esecuzione Immobiliare N° 3/2022 R.G.



Google Earth 2021



Immagine sopralluogo 2022/2023



Da quanto accertato presso gli uffici competenti e a seguito dei rilievi topografici, allo stato il fabbricato risulta non sanabile ai sensi della normativa edilizio-urbanistica vigente. Inoltre lo stesso risulta realizzato su porzione di terreno intestato catastalmente a terzi (particella 353 del fg 56) e quindi oltre il confine della particella 500.

Il lotto unico è ubicato in una zona periferica del Comune di Sulmona, facente parte della località Incoronata, in dettaglio della zona degli Impianti Sportivi Incoronata, ubicata a circa 2.00 km dal centro. L'area risulta ben servita dalla viabilità ma con un traffico sostenuto, attraverso la quale è possibile raggiungere tutti i servizi di carattere generale.



Immagini stralcio mappe da Google Earth





Fronte principale d'ingresso del fabbricato

E) Consistenza:

A seguito di rilievo e verifiche metriche dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale (*norma UNI 10750 e seguenti, come sostituita dalla UNI EN 15733 E D.P.R. n. 138/98*), utilizzando la superficie lorda alla quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva.

fg.56, part. 500, sub. 3

fg.56, part. 500, sub. 2

fg.56, part. 500, sub. 1



Destinazione	Superficie Lorda <i>mq</i>	Coefficiente	Superficie Convenzionale <i>mq</i>	Altezza media <i>m</i>	Piano
Corte *	483,19	0.10/0.02	(31,71+3,32) 35,03	-	T
Abitazione p1	140,95	1.00	140,95	3.05	1
Locali deposito pt	136,74	0.50	68,37	2.81	T
Balcone e terrazzo p1	20,30	0.30	6,09	-	1
Veranda p1	5,75	0.35	2,01	-	1
Loc. tecnico pt	7,76	0.15	1,16	2.81	T
Fondaco/sottoscala pt	5,58	0.15	0,84	2.16	T
Totale	800,27		254,45		
Superficie convenzionale complessiva			254,45		

Superficie Lorda complessiva: mq 800,27

Superficie Convenzionale complessiva SCV: mq 254,45

*La superficie della corte è stata desunta dalla sola estensione della particella 500 del foglio 56.

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante: muratura portante;

Solai: piani con soletta in c.a.;

Tamponature: muratura portante;

Copertura dell'edificio: tipologia tetto a due falde in c.a.(come da progetto);

Manto di copertura: tegole di eternit;



Finiture esterne: rivestimento di pareti con intonaco e tinteggiatura; rivestimento della zoccolatura in travertino;

Infissi e porte esterni: portoni di ingresso in legno e in alluminio anodizzato, porte in alluminio/ferro per i locali fondaco e loc. tecnico, infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo e avvolgibili in pvc per i vani al piano terra e infissi in alluminio con vetro camera, zanzariera e avvolgibili in pvc al piano primo;

Pavimentazione interna: travertino nei vani al piano terra ad uso deposito, granito per la scala interna, ceramica;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate nei vani del piano primo, intonacate e tinteggiate parzialmente e con visibili tracce per la realizzazione di impianti al piano terra; rivestimenti ceramici nei locali bagno e cucina del piano primo e tracce di rivestimenti ceramici presenti anche in due vani ad uso magazzino al piano terra;

Porte interne: legno e legno con inserti in vetro; non presenti nei locali del piano terra ad esclusione della porta del bagno;

Collegamenti verticali: vano scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo e gradinata esterna di accesso al piano primo;

Balconi, terrazzi, cantina o simili: balcone posto sul fronte sud-ovest, accessibile dal vano dell'abitazione ad uso soggiorno e camera; piccolo terrazzo parzialmente chiuso con struttura lignea; vani ad uso deposito/magazzino nel piano terra; fondaco e locale tecnico/sottoscala con accessi dalla corte esterna; sottotetto non accessibile;

Impianto elettrico: presente e realizzato sottotraccia con salvavita;

Impianto idrico: presente di adduzione e di scarico; per lo scarico fognario, come dichiarato nelle relazioni allegate al progetto autorizzativo e come indicato dalla parte eseguita, viene



utilizzato un pozzo a tenuta ubicato lungo il lato nord oltre la recinzione attuale (non visionato in quanto posizionato in zona impervia);

Impianto termico: presente e realizzato con generatore per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con elementi terminali a parete in radiatori di ghisa, non funzionante con il generatore ma alimentato da stufa a legna e pellet; non presente e non funzionante per i locali del piano terra, presenza di predisposizione e collegamento con l'impianto generale;

Altri impianti: telefonico, citofonico, campanello, impianto tv;

Aree pertinenziali: corte esterna (di dimensioni inferiori rispetto allo stato di fatto della corte recintata);

Posto auto: posto scoperto nella corte esterna;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: insufficiente stato di manutenzione.

1.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati stabilmente dalla

1.4 TITOLI DI PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile (*all. 4.16*) redatta dal Notaio dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO e da quanto accertato ed estratto (*all.4.16/4.17*), risulta che anteriormente al ventennio, la proprietà apparteneva a:



N.C.E.U. P.LLA 500 FG 56 SUBB 1-2-3 (ex N.C.E.U. P.LLA 192 SUBB 1-2-3)

[REDACTED]

per la quota proprietaria pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, a seguito di:

1. **TRASCRIZIONE del 13.03.2001** (Reg. Part. 3232- Reg. Gen. 4037). Atto di compravendita ricevuto dal notaio Gaudiosi Giuseppe di Sulmona in data 05/03/2001, Rep. n. 77519, con il quale i sigg [REDACTED]

[REDACTED] la piena

proprietà, pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, di n 5 immobili:

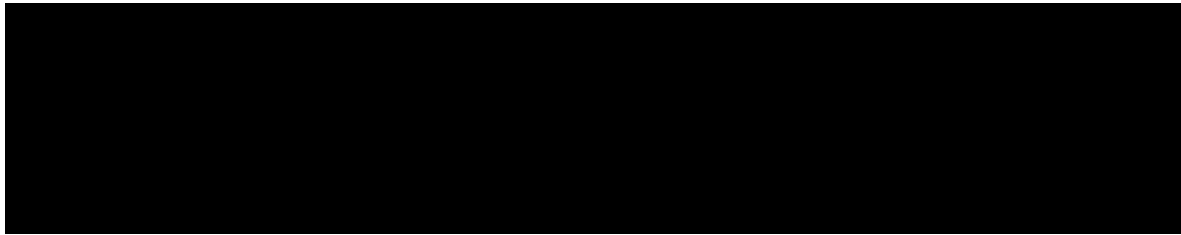
- abitazione di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 3;
- magazzini/locali di deposito di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 2;
- corte di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 1;
- terreno di cui al NCT fg 56 part 353 di 240 mq;
- terreno di cui al NCT fg 56 part 354 di 125 mq;

[REDACTED]

la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, a seguito di:

2. **TRASCRIZIONE del 20.01.2009** (Reg. Part. 805- Reg. Gen. 1181). Atto di compravendita ricevuto dal notaio Mosca Stefania di Sulmona in data 16/01/2009, Rep. n. 5439, con il quale [REDACTED]





la piena proprietà, per la quota 1/1 in regime di bene personale, di n 3 immobili:

- abitazione di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 3;
- magazzini/locali di deposito di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 2;
- corte di cui al NCEU fg 56 part. 500 sub. 1;

"...fabbricato da cielo a terra composto da otto vani catastali distribuiti tra il piano terra e primo con annessi locali deposito al piano terra di metri quadrati ottantaquattro costituenti pertinenza e con annessa corte costituente pertinenza esclusiva del fabbricato stesso; a confine con i terreni di cui alle particelle 353 e 354 del foglio 56, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] o loro eredi e/o aventi causa..."

NOTA 5° DELL'ESPERTO

Sulla particella di cui al CT al fg 56 part. 16 e in parte part. 192, sono state edificate le unità immobiliari sopra descritte, di cui al NCEU fg 56 part 192, subb 1-2-3, così come soppresse e modificate di cui al NCEU fg 56 part 500 subb 1-2-3 attuali.



Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO e per quanto accertato SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO PER IL LOTTO UNICO.

1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite (all. 4.16) si evince che "... Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:..."

1. **TRASCRIZIONE DEL 21/12/2005** (Reg. Part. 20178-Reg. Gen. 33521) relativa a atto tra vivi-
costituzione di fondo patrimoniale ricevuto dal notaio Pirro Laura di Pratola Peligna in data
09/12/2005, Rep. n. 3403, a favore di [REDACTED]

2. **ISCRIZIONE CONTRO DEL 20/01/2009** (Reg. Part. 204-Reg. Gen. 1182) relativa a ipoteca
volontaria a garanzia di mutuo del 16/01/2009 n rep. 5440, notaio Stefania Mosca con
sede Sulmona (AQ), a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA, sede
Lanciano (CH), cf 00391250693, a fronte di un capitale di € 135.000,00, totale €
270.00,00, a carico della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, e gravante sugli immobili
oggetto di esecuzione;

3. **CANCELLAZIONE totale del 24/02/2009** (Art.13, comma 8-decies DL7/2007-Art. 40 bis D.
Lgs 385/1993) di ISCRIZIONE CONTRO DEL 13/03/2001 (Reg. Part. 406-Reg. Gen. 4032)



relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05/03/2001 n rep. 77520, notaio Gaudiosi Giuseppe con sede Sulmona (AQ);

4. **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 04/07/2014** (Reg. Part. 8315-Reg. Gen. 10324) relativa a pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. A RL , Modena, c.f. e p.IVA 01153230360 a carico della [REDACTED] e gravante sui beni oggetto di esecuzione;

5. **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 15/02/2022** (Reg. Part. 2084-Reg. Gen. 2585) relativa a pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila a favore di AQUI SPV SRL, sede Conegliano (TV), c.f. e p.IVA 04954010262 a carico della [REDACTED] e gravante sui beni oggetto di esecuzione.

1.6 REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto di matrimonio (*all.4.18*), risulta che [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED]

Nell'atto di compravendita

delle unità immobiliari del 2009 (*all.4.17*) si legge: [REDACTED]

[REDACTED] *dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni* [REDACTED]

[REDACTED] *ma che gli immobili in oggetto sono esclusi dalla comunione legale in quanto acquistati con danaro personale, frutto di liberalità donative, ai sensi dell'art. 179 cc...".*

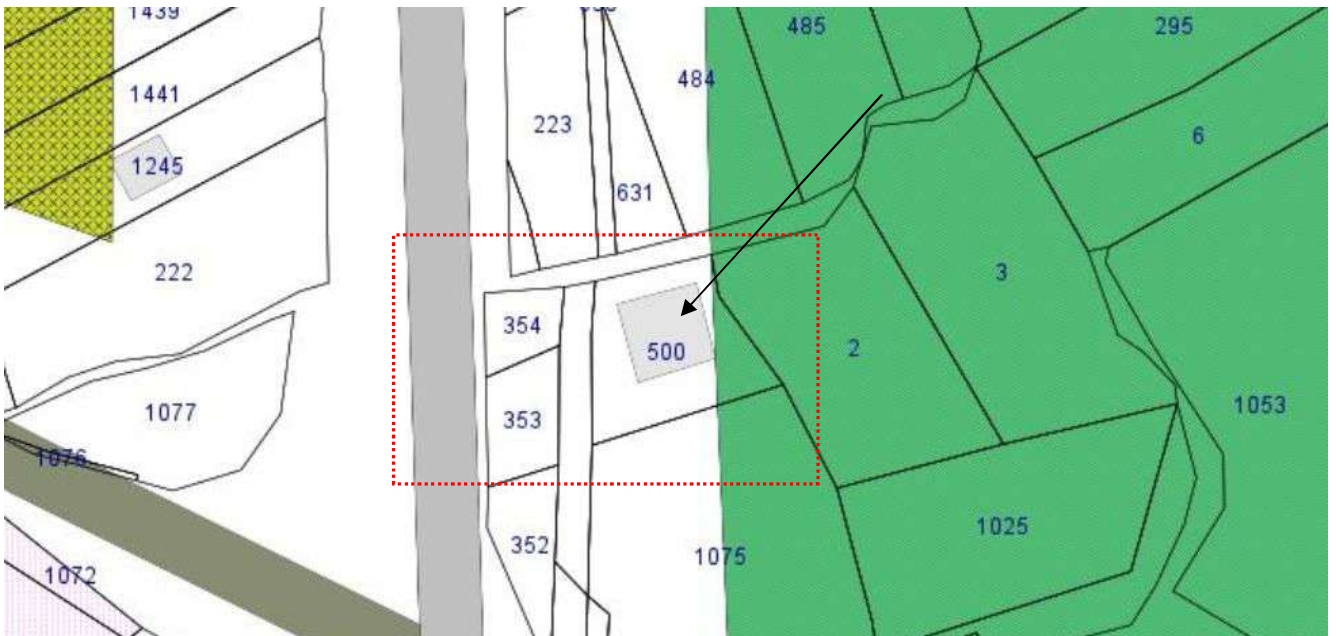
Pertanto, l'esperto estimatore, stimerà il LOTTO UNICO nella sua interezza, riportando una quota pari a 1/1.



1.7 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale (*consultazione online presso il web services CST Sulmona*) (*all.4.19*) del Comune di Sulmona (Aq), le unità immobiliari e in dettaglio la particella 500, ricade in parte nella Zona a verde pubblico attrezzato per circa 539 mq, normata dall'art 3.11 delle NTA del PRG e in parte nella Zona di rispetto stradale per circa 103 mq, normata dall'art 3.56 delle NTA del PRG.

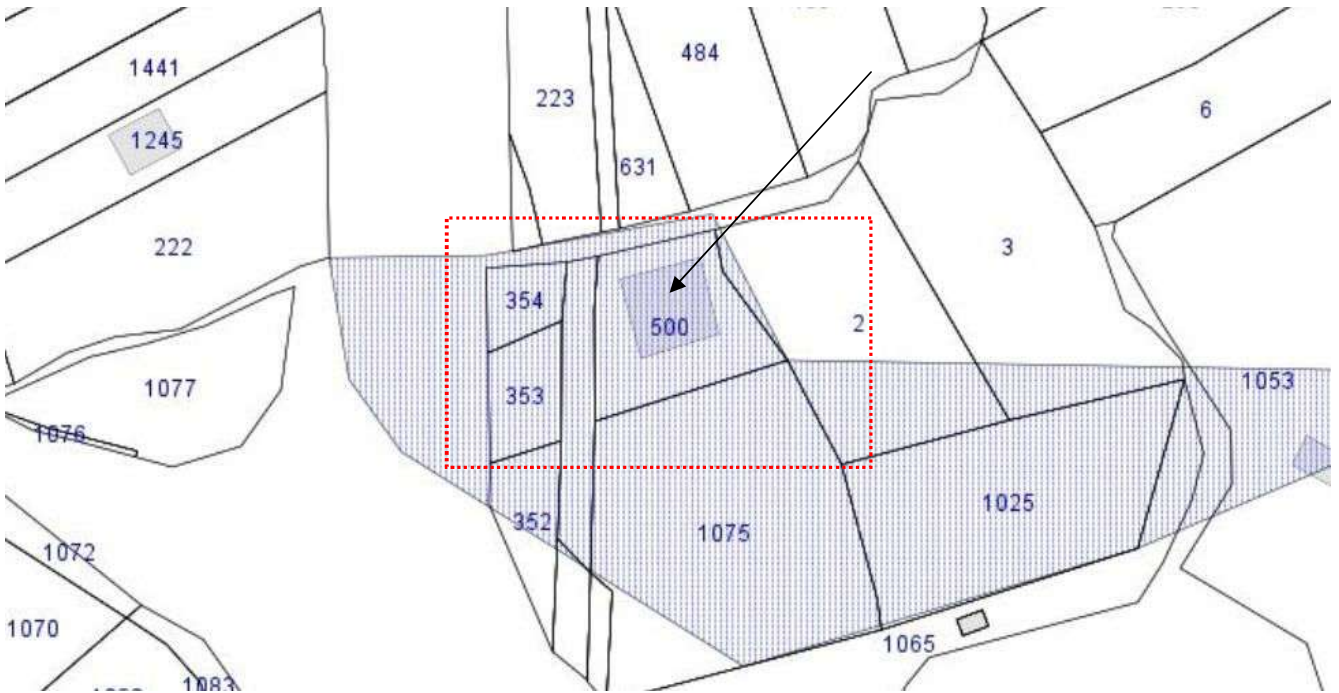
Si riporta di seguito uno stralcio del PRG.



Stralcio PRG (estratto dal web services CST https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map_default.phtml?config=sulmona)

Inoltre la particella 500, ricade nella Zona con Vincolo Idrogeologico Sottozona 5, come riportato di seguito.





Stralcio PRG-VINCOLI (estratto dal web services CST
https://cstsulmona.regione.abruzzo.it/sit/map_default.phtml?config=sulmona)

Per quanto è stato possibile accertare ed estrarre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona e presso l'Archivio di Stato di Sulmona (AQ) (all.4.20), l'intero complesso edilizio è stato costruito in virtù ed in conformità **della Licenza di costruzione n 477 del 20.12.1969, prot. n 16604**, rilasciata dal competente organo di Sulmona (Aq) [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione in località Montevergine con l'osservanza delle seguenti modalità esecutive: "...a)-che la raccolta dei rifiuti della latrina avvenga in un pozzo a perfetta tenuta; b)-che il fabbricato venga posto a m 25 dallo spigolo più vicino dalla strada dell'Incoronata; c)-che venga autorizzata dall'ANAS;...".

Successiva **Licenza di costruzione n 724 del 05.02.1971**, rilasciata sempre dal competente organo di Sulmona (Aq) [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato rurale con annessa civile abitazione in località Montevergine, con inizio lavori in data 09.02.1971 e ultimazione degli stessi in data 15.06.1971.



In data 16.12.1975 al n 666 il Sindaco del Comune di Sulmona (AQ) ha rilasciato autorizzazione di abitabilità o agibilità per il fabbricato in oggetto composto di n 1 piano terra rialzato con n 1 appartamento di n 5 vani utili e n 3 vani accessori; n 6 locali con destinazione magazzini al piano seminterrato per un totale complessivo di n 11 vani utili e n 3 vani accessori.

Successivamente, per le opere eseguite abusivamente rispetto al progetto autorizzato in data 05.02.1971, è stata rilasciata dal Comune di Sulmona **concessione edilizia in sanatoria in data 03.03.1997 prot. n. 1979/ADA/POS n 51/5,** relativamente a chiusura di una gradinata esterna, del relativo pianerottolo ed un ballatoio al piano primo e nella realizzazione di un piccolo fondaco sito al piano terra e nell'aver realizzato completamente fuori terra il fabbricato.

Per quanto visionato ed estratto presso gli Uffici competenti le unità immobiliari in oggetto risultano allo stato in parte difformi dai progetti autorizzati, relativamente a:

- opere interne relative alla realizzazione di un varco di collegamento tra due vani ad uso deposito/magazzino del piano terra realizzato in tratto di muro portante;
- opere interne relative alla realizzazione di una scala in c.a. di collegamento tra il piano terra e il piano primo con piccolo vano sottoscala;
- apertura totale della gradinata esterna e del relativo pianerottolo con demolizione del ballatoio chiuso al piano primo e con variazione della veranda;
- realizzazione di piccolo fabbricato ad un piano, realizzato in muratura portante, costituito da tre vani contigui ad uso deposito/magazzino, ubicato sul lato sud-est della corte;
- realizzazione di una piccola rimessa lignea per cavalli ad un piano e costituita da un vano, ubicata sul lato sud-ovest della corte recintata, ma ricadente su terreno di proprietà di terzi;



Si vedano le TAVV. 1-2-3-4 della restituzione grafica di cui all'allegato 4.12 e la documentazione estratta presso gli uffici preposti (*all.4.20*), nonché il rilievo fotografico dello stato di fatto (*all.4.15*).

NOTA 6° DELL'ESPERTO

In merito alle **certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità** estratte e pervenute al sottoscritto esperto si rileva che:

- non è pervenuto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE;
- non è stato estratto o visionato alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti presenti presso gli uffici preposti.

Le anomalie riscontrate nelle note non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica degli impianti e rilascio di regolare certificato di conformità.

1.8 RISPONDEnze CATASTALI

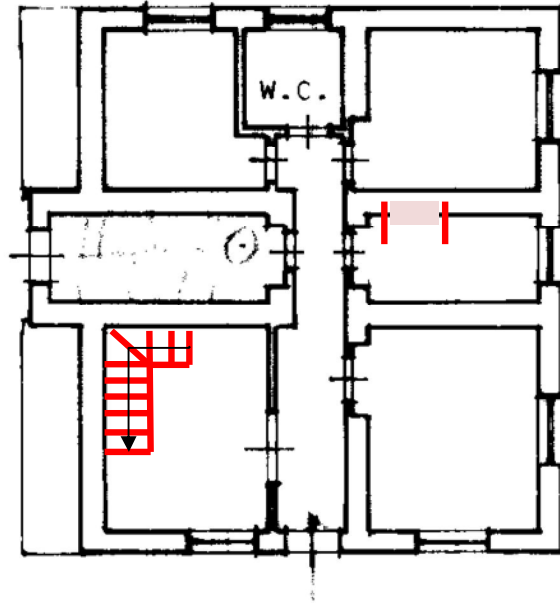
Per quanto accertato, le unità immobiliari in oggetto risultano in parte difformi dalle planimetrie catastali attuali (*risalenti all'anno 1993*), relativamente alla realizzazione di opere interne inerenti l'apertura di un varco di collegamento tra due vani ad uso deposito/magazzino del piano terra ricavato in tratto di muro portante e realizzazione di una scala in c.a. di collegamento tra il piano terra e il piano primo con piccolo vano sottoscala; apertura totale della gradinata esterna e del relativo pianerottolo con demolizione del ballatoio chiuso al piano primo e con variazione della veranda;

Si evidenzia, inoltre, che le planimetrie catastali attuali risultano a loro volta, per quanto specificato parzialmente difformi dagli elaborati grafici dei progetti autorizzati.

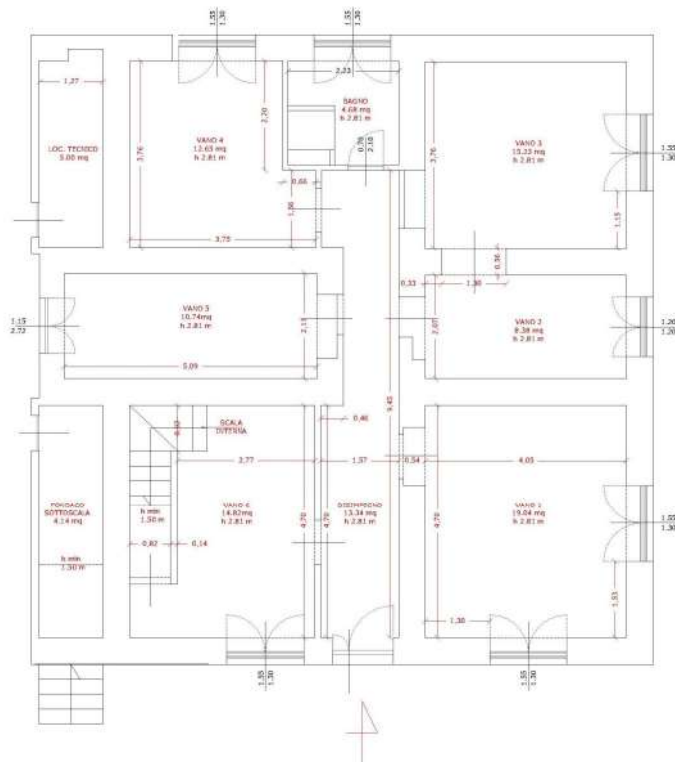
RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



Di seguito si riporta un confronto tra le planimetrie catastali attuali e i rilievi eseguiti.

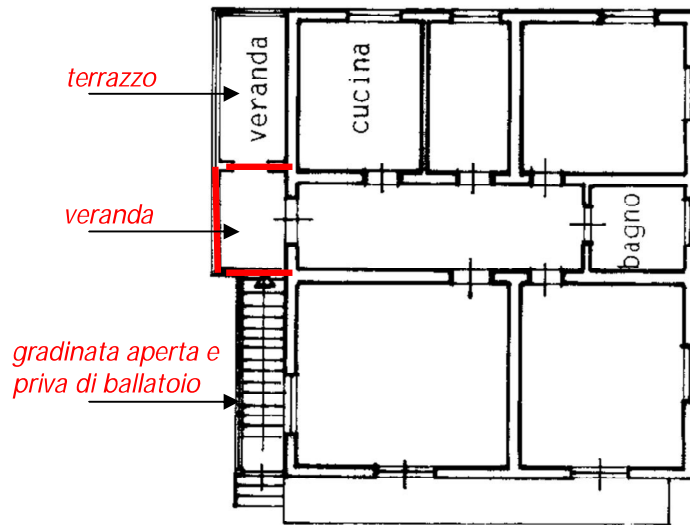


PT-Planimetria catastale attuale-subalterno 2-in rosso le differenze rilevate

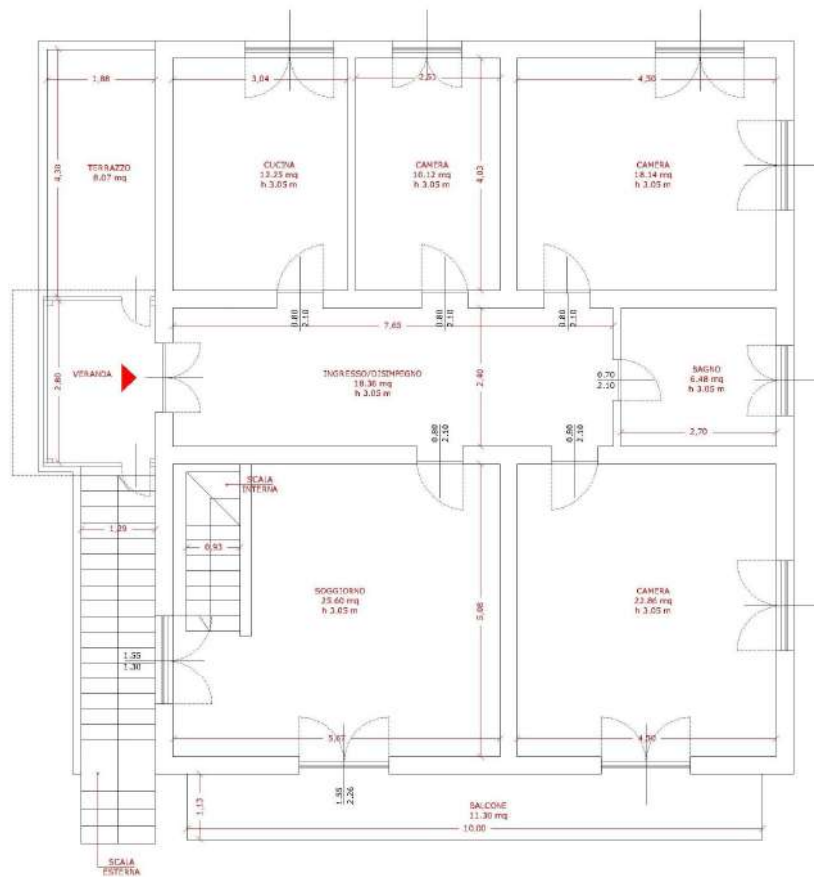


Stralcio TAV.2 planimetria stato di fatto piano terra





P1-Planimetria catastale attuale-subalterno 3-in rosso le differenze rilevate



Stralcio TAV.3 planimetria stato di fatto piano primo



NOTA 7° DELL'ESPERTO

In merito alle **difformità** accertate edilizio-urbanistiche e catastali, al fine di una regolarizzazione autorizzativa degli immobili, risulta necessario produrre:

OPERE RELATIVE AL FABBRICATO DI CUI AL NCEU FG 56 PART 500 SUBB. 1-2-3

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona(AQ) con deposito all'Ufficio del Genio Civile;
- pratiche di aggiornamento catastale inerenti le variazioni delle planimetrie catastali e la variazione dell'elaborato planimetrico (*a seguito della pratica Pregeo per il coretto posizionamento in mappa*) presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali.

I costi da sostenere ammontano complessivamente a circa € 3.545,00, come da prospetto riepilogativo:

• DIRITTI PER ISTRUTTORIA C/O COMUNE circa	€ 65,17
• SANZIONE C/O COMUNE circa	€ 516,00
• DIRITTI PER ISTRUTTORIA C/O GENIO CIVILE circa	€ 150,00
• DIRITTI PRESENTAZIONE VAR. CATASTALE circa	€ 150,00
• ONORARI LORDI TECNICO PER REDAZIONE PRATICHE circa	€ 2.664,00
TOTALE circa	€ 3.545,00

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato del lotto in termini decrementali.



FABBRICATO AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO UBICATO SUL LATO SUD-EST DELLA CORTE

- Il fabbricato, privo dell'opportuno titolo abilitativo, risulta allo stato non sanabile ai sensi della normativa edilizio-urbanistica vigente e non risulta visionata o pervenuta alla sottoscritta nessuna ordinanza di rimessa in pristino e demolizione da parte della competente autorità ed inoltre, da quanto accertato, l'immobile abusivo è ubicato sul lato sud-est della corte recintata ma ricadente su terreno di proprietà di terzi.

FABBRICATO LIGNEO AD USO RIMESSA UBICATO SUL LATO SUD-OVEST

- Il fabbricato, privo dell'opportuno titolo abilitativo, risulta allo stato non sanabile ai sensi della normativa edilizio-urbanistica vigente e non risulta visionata o pervenuta alla sottoscritta nessuna ordinanza di rimessa in pristino e demolizione da parte della competente autorità, ed inoltre, da quanto accertato, l'immobile abusivo è ubicato sul lato sud-ovest della corte recintata ma ricadente su terreno di proprietà di terzi.

Tali immobili se pur ricadenti su porzioni di terreno intestato a terzi, sono ubicati allo stato all'interno della recinzione attuale della proprietà dell'esecutata e in pieno possesso e utilizzo della stessa. Il fabbricato ligneo è stato realizzato successivamente all'anno 2019 (*da quanto ipotizzato sulla base degli accertamenti eseguiti*) e quindi successivamente all'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutata (16.01.2009) mentre il fabbricato ad uso deposito/magazzino risulterebbe insistente nella corte recintata già dall'anno 1997.

Per quanto accertato, per entrambi gli immobili abusivi, previ riscontri sul soggetto esecutore, si dovrà procedere con la demolizione e rimessa in pristino. I costi da sostenere, fatti salvi eventuali oneri sanzionatori da parte degli Enti preposti, ammontano complessivamente a circa € 8.117,29 lordi, come da prospetto riepilogativo (*all.4.23*):



• ONORARI LORDI TECNICO INCARICATO circa	€ 1.115,80
• COSTI DI DEMOLIZIONE LORDI circa	€ 7.001,49
TOTALE circa	<u>€ 8.117,29</u>

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato del lotto in termini decrementali.

Le difformità sanabili riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate pratiche e procedure di sanatoria:

- la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*; secondo quindi la "doppia conformità" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) e l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001;
- La sanatoria speciale ai sensi dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (*legge sul condono*) e con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 tale possibilità (*credito anteriore al settembre 2003*).

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



1.9 VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correttamente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente tenendo, altresì, conto di parametri formativi del valore del bene, sia in termini incrementali che decrementali.

Le analisi sono state svolte, preliminarmente, secondo un'indagine di mercato di un valore unitario attuale medio-statistico, seguita da una definizione di quelli che sono i parametri intrinseci ed estrinseci per la valutazione del valore dell'immobile; da una comparazione tra l'immobile in esame e quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificando le differenze con coefficienti incrementali o decrementali.

- VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO

Sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, Agenzie Immobiliari, atti di provenienza (*all.4.17-all.4.26*), riviste specializzate del settore, osservatori del mercato immobiliare (*all. 4.21*), il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima pari ad €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00.

Da quanto esposto, si assume con accettabile approssimazione tecnico-statistica, un valore unitario pari ad €/mq 950,00.

- PARAMETRI

Nella valutazione dell'immobile vengono presi di riferimento alcuni parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca per la formazione di un più concreto valore dello stesso, di seguito elencati:

PARAMETRO ZONALE: zona periferica con buona funzionalità viaria ma a traffico sostenuto per la vicinanza con la SS 17; priva dei servizi primari limitrofi; la zona presenta inoltre reti tecnologiche



sufficienti. La posizione risulta discreta, ubicata a circa 2.00 km dal centro di Sulmona, 900 mt dall'Ospedale e a 200 mt dagli impianti sportivi Incoronata.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: la struttura portante in muratura portante risale all'epoca costruttiva (1970) e per quanto rilevato a vista non presenta visibili quadri di dissesto o fessurativi; vi sono però forme di degrado visibili negli elementi esterni e interni del piano terra, pavimentazioni sconnesse, intonaci e tinteggiature non integre. Le finiture presenti si mostrano non sempre integre, in dettaglio nel piano terra ad uso deposito e con visibili tracce per la realizzazione di impianti. Il fabbricato per le caratteristiche costruttive intrinseche e per gli impianti presenti possiede una classe energetica, riferibile ai consumi energetici dei locali residenziali, catalogabile tra le classi di consumo medio-alto.

PARAMETRO FUNZIONALE: l'abitazione, nella sua articolazione e distribuzione dei vani funzionali, risulta mediamente quasi efficiente. Gli annessi funzionali disgiunti e ubicati al piano terra quali, depositi, fondaco e locale tecnico e corte esterna, implementano i vani principali, ma dagli accertamenti svolti è emerso che l'attuale accesso dalla SS 17 prevede il passaggio pedonale e carrabile su terreni di terzi e l'ampia corte recintata non corrisponde ai reali confini del lotto; di dimensioni inferiori e con confine sud a ridosso del fabbricato stesso. Il magazzino esterno e la rimessa lignea sono ubicati su terreni di terzi e risultano abusivi e non sanabili. Pertanto, l'unità immobiliare risulta non pienamente funzionale.

PARAMETRO URBANISTICO: Per quanto rinvenuto ed accertato l'unità immobiliare non risulta regolarmente autorizzata relativamente ad opere interne riguardanti la realizzazione di un varco di collegamento tra due vani ad uso deposito/magazzino del piano terra realizzato in tratto di muro portante; opere interne relative alla realizzazione di una scala in c.a. di collegamento tra il piano terra e il piano primo con piccolo vano sottoscala; apertura totale della gradinata esterna e del relativo pianerottolo con demolizione del ballatoio chiuso al piano primo e con variazione della veranda; realizzazione di piccolo fabbricato ad un piano, realizzato in muratura portante, costituito da tre vani contigui ad uso deposito/magazzino, ubicato sul lato sud-est della corte e ricadente su proprietà di



terzi; realizzazione di una piccola rimessa lignea per cavalli ad un piano e costituita da un vano, ubicata sul lato sud-ovest della corte recintata, e ricadente su terreno di proprietà di terzi. L'identificazione catastale attuale e in dettaglio la planimetria catastale non è del tutto conforme con lo stato di fatto e con le autorizzazioni rilasciate, da regolarizzare.

PARAMETRO ESTETICO-ARCHITETTONICO: quest'ultimo parametro, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica delle unità immobiliari, permette di non conferire pregi, poiché sono presenti materiali e/o finiture e tipologie costruttive nella quasi sufficienza della qualità, con altresì presenza di un manto di copertura realizzato in tegole di eternit.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame con l'immobile medio, ed applicando coefficienti incrementali o decrementali, identificati a seconda di situazioni diverse rispetto alla media assunta, otteniamo dei singoli coefficienti per ogni parametro. Quest'ultimi determineranno un coefficiente di comparazione totale.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI

L'ubicazione periferica dell'immobile con assenza di servizi primari limitrofi, nonché la distanza dal centro del Comune di appartenenza, posto a circa 2.0 km, e la vicinanza con la struttura ospedaliera e con gli impianti sportivi connotano l'immobile in termini invarianti rispetto a quelli definiti medi.

Il coefficiente che viene preso in considerazione è pari a $KZ = 1.00$.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI

Con riferimento alle varie componenti di tale parametro distinguiamo:

P. STRUTTURALE: l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni visibili e fessurazioni significative della struttura portante, l'epoca costruttiva risalente agli anni settanta, le forme di degrado visibili comportano l'applicazione di un coefficiente decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a $KCs = 0.97$;



P. DI FINITURA: le caratteristiche di finitura nella quasi sufficienza unitamente alla presenza di forme di degrado visibili e presenza di finiture non sempre integre, nonché la presenza di un manto di copertura realizzato in tegole di eternit, comportano un coefficiente di comparazione decrementale.

Tale coefficiente può essere assunto pari a $K_{Cf}=0.95$;

P. IMPIANTISTICO: gli impianti presenti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico decrementale preso pari a $K_{Ci}=0.97$;

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico è pari a

$$K_C = K_{Cs} \times K_{Cf} \times K_{Ci} = 0.97 \times 0.95 \times 0.97 = 0.89;$$

COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

La parziale fruibilità degli spazi dell'immobile stesso, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale e pari a $K_F=0.98$;

COMPARAZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Le difformità rilevate, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a $K_U=0.97$;

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO-ARCHITETTONICI

L'immobile presenta elementi architettonici nella quasi sufficienza e induce l'applicazione di un coefficiente decrementale e preso pari a $K_A=0.98$;

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame risulta pari a :

$$K_{tot} = K_Z \times K_C \times K_F \times K_U \times K_A = 1.00 \times 0.89 \times 0.98 \times 0.97 \times 0.98 = 0.83$$

Applicando il coefficiente totale di comparazione, pari a $K_{tot}=0.83$, individuato come trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 950,00 possiamo calcolare il valore unitario di seguito esposto:

$$950,00 \text{ €/mq} \times 0.83 = 788,50 \text{ €/mq}$$



La presenza del piccolo fabbricato, realizzato in muratura portante, ad un solo piano, costituito da tre piccoli depositi e della rimessa lignea per cavalli, insistenti in aree della corte recintata intestate a terzi, entrambi abusivi e non sanabili, sono stati oggetto di apposita quantificazione per il ripristino (all.4.22-all.4.23.) e applicati con un Δ negativo calcolato sul valore complessivo del lotto.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore lotto
	mq	€/mq	€	%	€
ABITAZIONE AL P1° CON VANI AD USO DEPOSITO AL PT, FONDACO E LOCALE TECNICO AL PT E CORTE	254,45	788,50	200.633,83	1/1	200.633,83
					200.633,83
				Δ lavori demolizione fabbricati abusivi	-8.117,29
				TOTALE	192.516,54
				Riduzione prudenziale del valore	-10%
					173.264,89
LOTTO UNICO				TOTALE	173.300,00 (1)

(1) Arrotondato ai 100 euro

E' stata considerata una riduzione prudenziale del valore in misura del 10% rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche dell'aspetto allo stato di occupazione del lotto.

PREZZO BASE D'ASTA :

quota 1/1 € **173.300,00** (diconsi euro centosettantatremilatrecento/00)

Superficie convenzionale mq 254,45



2 RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 3/2022 R.G.Es.

Piena proprietà di intero fabbricato disposto su due piani, piano terra e piano primo con locali ad uso RESIDENZIALE al piano primo e con annessi sei locali principali e due locali accessori ad uso deposito, piccoli locali ad uso fondaco e locale tecnico, tutti ubicati al piano terra e con accessi indipendenti, piccolo terrazzo con veranda e balcone al piano primo e corte esterna, della superficie convenzionale commerciale di circa 254,45 mq, ubicato in Sulmona (Aq), loc. Incoronata, alla via Incoronata n 1, con accesso dalla S.S. n 17 da ovest, attraverso un passaggio, sia carrabile che pedonale, in parte ricadente su terreni di terzi e in parte sulla corte di pertinenza.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Sulmona (Aq)

- **fg.56 part. 500, sub. 3**, Via Incoronata n 1, piano T/P1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 166 mq, Escluse aree scoperte 162 mq, Rendita euro 388,38 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.56 part. 500, sub. 2**, Via Incoronata n 1, piano T, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 84 mq, Superficie catastale 132 mq, Rendita euro 173,53 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà;
- **fg.56 part. 500, sub. 1**, Via Incoronata, piano T, Partita Bene Comune non Censibile;

Confinanti: I cespiti pignorati complessivamente confinano, a partire da nord in senso orario con: particella 630 del fg 49 di altra ditta, particella 631 del fg 49 di altra ditta,



particella 484 del fg 49 di altra ditta, particella 2 del fg 56 di altra ditta, particella 1075 del fg 56 di altra ditta e particella 1081 del fg 56 di altra ditta.

PREZZO BASE D'ASTA: € 173.300,00 (diconsi euro centosettantatremilatrecento00)

Custode: avv Annarita La Civita– Via Circ. Occidentale, 57 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 52933 Fax 0864 52933



3 RIEPILOGO LOTTO UNICO PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 3/2022 R.G.Es.

Piena proprietà di intero fabbricato disposto su due piani, piano terra e piano primo con locali ad uso RESIDENZIALE al piano primo e con annessi sei locali principali e due locali accessori ad uso deposito, piccoli locali ad uso fondaco e locale tecnico, tutti ubicati al piano terra e con accessi indipendenti, piccolo terrazzo con veranda e balcone al piano primo e corte esterna, della superficie convenzionale commerciale di circa 254,45 mq, ubicato in Sulmona (Aq), loc. Incoronata, alla via Incoronata n 1, con accesso dalla S.S. n 17 da ovest, attraverso un passaggio, sia carrabile che pedonale, in parte ricadente su terreni di terzi e in parte sulla corte di pertinenza.

PREZZO BASE D'ASTA: € **173.300,00** (diconsi euro centosettantatremilatrecento/00)

Custode: **avv Annarita La Civita**– Via Circ. Occidentale, 57 – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 52933 Fax 0864 52933



RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero



4 ALLEGATI

- 4.1 Atto di pignoramento immobiliare E.I. n 3/2022
- 4.2 Istanza di vendita E.I. n 3/2022
- 4.3 Nota di trascrizione atto di pignoramento E.I. n 3/2022
- 4.4 Nomina esperto-giuramento
- 4.5 Comunicazioni del custode giudiziario
- 4.6 Verbali di sopralluogo
- 4.7 Istanza accesso atti amministrativi
- 4.8 Visure catastali
- 4.9 Estratto di mappa attuale
- 4.10 Planimetrie catastali attuali
- 4.11 Elaborato planimetrico
- 4.12 Elaborati grafici
- 4.13 Relazione sulla valutazione dei materiali contenenti amianto E.I. n 57/2014
- 4.14 Istanze al G.E.
- 4.15 Documentazione fotografica
- 4.16 Certificazione notarile-Ispezioni Ipotecarie
- 4.17 Atto di provenienza
- 4.18 Estratto di matrimonio
- 4.19 Stralcio PRG
- 4.20 Documentazione edilizio-urbanistica
- 4.21 Dato O.M.I.-altri dati
- 4.22 Computo metrico opere di demolizione
- 4.23 Parcella tecnico
- 4.24 Verbali di udienza e provvedimenti del G.E.
- 4.25 Relazione sulla valutazione dei materiali contenenti amianto –geom. A. Susi
- 4.26 Atto notarile rep 77519 racc n 16884 del 05.03.2001
- 4.27 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura catastale
- 4.28 Pratica Pregeo di rettifica del fabbricato in mappa-geom. A. Susi

Prezza, 29 agosto 2023

L'esperto estimatore

dott. arch. Chiara Svizzero

RELAZIONE DI STIMA
dott. arch. Chiara Svizzero

Firmato digitalmente da
chiara svizzero
CN = svizzero chiara
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-SVZCHR75C71G878V
C = IT
Data e ora della firma: 29/08/2023 11:02:58

48 di 48

