



TRIBUNALE DI SULMONA

Piazza Capograssi, 1 - 67039 - Sulmona (AQ)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.G.R. 5/2022



Giudice: Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario: Avv. Simona Susi

Consulente Tecnico: Ing. Mario Farina

ELABORATO PERITALE “DEFINITIVO” AGGIORNATO

Redatto:

- sulla base dell'effettuato “sopralluogo e rilievo metrico degli immobili staggiti” e in riferimento agli attinenti “Titoli Edilizi e alla Documentazione Catastale”, nonché in riferimento alla “Agibilità”;
- in ottemperanza della suddivisione in Lotti disposta dal GE all'udienza del 07.03.2024 (giusto verbale che si allega), con la quale disposizione veniva richiesto al CTU di procedere alla formazione di due lotti di cui uno riguardante esclusivamente i terreni contigui mentre l'altro riguardante le costruzioni oggetto di pignoramento.
-

Ing. Mario Farina

Via Gennaro Sardi n.40 - 67039 - Sulmona (AQ)

PEC: mario.farina@ingpec.eu

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona: n.27 (Categoria Ingegneri)

GE: Dott. Luca Pelliccia

Consulente Tecnico: Ing. Mario Farina



Il presente **ELABORATO PERITALE "DEFINITIVO" in forma AGGIORNATA** è stato redatto in rinnovazione di quello già depositato redatto in data **23.11.2024**, in ottemperanza della suddivisione in Lotti disposta dal GE all'udienza del **07.03.2024** (giusto verbale che si allega), con la quale disposizione veniva richiesto al CTU di procedere alla formazione di due lotti di cui uno riguardante esclusivamente i terreni contigui mentre l'altro riguardante le costruzioni oggetto di pignoramento.

Così come risulta dalla "Istanza di Vendita" e dalla conseguenziale "Trascrizione del Pignoramento" (che si allega), i beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 5/2022 (del Tribunale di Sulmona) risultano essere gli immobili, di seguito suddivisi in "Lotti", ubicati nel comune di Corfinio (AQ) con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni = Foglio 20 Particelle nn. 38, 30 e, 930.

Catasto Fabbricati = Foglio 20 Particelle nn. 1095, 500, 503 e 962 sub 1.

Lotto n.1

Piena proprietà dei terreni, identificati nel Catasto Terreni del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- Foglio 20, Particella 38, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 3.150 mq - Reddito Dominicale 11,06 € - Reddito Agrario 18,71 €.
- Foglio 20, Particella 300, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 3.000 mq - Reddito Dominicale 10,54 € - Reddito Agrario 17,82 €.
- Foglio 20, Particella 930, Cat. Semin. Irrig., Classe 3 - Superficie Catastale 2.525,00 mq - Reddito Dominicale 8,87 € - Reddito Agr. 15,00 €.

Lotto n.2

Piena proprietà di abitazione, identificata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- Foglio 20, Particella 1095, Categoria A/2, Classe 4, mq 51, vani 2,5 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. - Piano T - Superficie Catastale Totale: mq 57 - Rendita Euro 161,39;

Opifici, identificati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Corfinio (AQ) come segue:

- Foglio 20, Particella 500, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. - Piano T - Rendita Euro 1.724,97
- Foglio 20, Particella 503, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. - Piano T - Rendita Euro 444,15
- Foglio 20, Particella 962, sub. 1, Categoria D/1 - Contrada Pera di Corvo s.n.c. - Piano T - Rendita Euro 1.786,00

PRECISAZIONI SUL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

A seguito delle necessarie verifiche catastali effettuate sui beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "indicati dalla "Istanza di Vendita e dalla conseguenziale Trascrizione del Pignoramento" (così come sopra descritti), è immediatamente emerso il non "completo" allineamento della mappa "urbana" con quella dei "terreni". Per tale circostanza, ad esclusione degli immobili censiti con le particelle nn. 1095 e 962, non è risultato possibile individuare direttamente, dalla mappa catastale, gli immobili "urbani" pignorati, bensì per la loro materiale individuazione è stato necessario effettuare specifiche indagini presso la sezione "urbana" del catasto (Catasto Urbano).

Tra l'altro, allo scopo di verificare l'effettiva corrispondenza delle costruzioni oggetto di pignoramento rispetto alla Mappa Catastale (Catasto Terreni), nonché all'Elaborato Planimetrico Catastale (Catasto Urbano), si è reso necessario eseguire 2 rilievi topografici, il cui sviluppo "grafico" è stato opportunamente allegato alla perizia.

Mappa Catastale

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Mario Farina





Dalle dette indagini, sulla base dei più recenti Elaborati Planimetrici Catastali (catasto urbano), di cui l'ultimo del 14.01.2015 (di seguito riportato in stralcio a confronto con la mappa catastale), è stato possibile individuare, sulla mappa catastale, i corrispondenti immobili "urbani" pignorati, nonché i loro pertinenziali BCNC (aree comuni). Da quanto sopra esposto è emerso che, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al n. 500 e 503 insistono, sulla Mappa Catastale, sulla particella 968 del "Catasto Terreni", inoltre, dal già citato Elaborato Planimetrico (Catasto Fabbricati), ovvero dall'accluso ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (elenco dei subalterni assegnati), è emerso:

- l'esistenza un BCNC (corte comune), *particella 299 sub. 7*, comune a più immobili "urbani", tra cui anche tutti gli immobili "urbani" pignorati (detto BCNC, tra l'altro, risulta insistere, sulla Mappa Catastale, sulla particella 969 "Censita Ente Urbano");

Si ritiene utile specificare che, dal menzionato Elaborato Planimetrico (Catasto Fabbricati), l'immobile pignorato censito, sempre al Catasto Fabbricati, con la particella 962, risulta identificato con la particella 501.

- l'esistenza un BCNC (corte comune), *particella 299 sub. 8*, comune a tutti gli immobili "urbani" pignorati, il quale risulta insistere, sulla Mappa Catastale: - sulla porzione della particella 968 del "Catasto Terreni" (censita Ente Urbano) non occupata dai fabbricati; - sulla porzione della particella 962 (censita Ente Urbano) non occupata dai fabbricati; - nonché sulle particelle 963 e 964 del "Catasto Terreni" (censite Ente Urbano).



- Si ritiene utile specificare che, da quanto ulteriormente emerso dall'analisi della Planimetria Catastale dell'immobile censito con la p.lla 962 sub.1 (già p.lla 501), sul menzionato BCNC sub.8 risulta insistere anche la corte esclusiva del citato immobile (riportata nella Planimetria Catastale che si allega), pertanto, dalla originaria superficie del BCNC (individuata nell'Elaborato Planimetrico), dovrà essere opportunamente esclusa l'intera superficie della corte esclusiva dell'immobile censito con la p.lla 962 sub.1, ovvero l'intera area della particella 962 riportata sulla Mappa.
- Tra l'altro va detto che, nonostante non risulti indicato nell'Elaborato Planimetrico, il detto BCNC sub.8, e di conseguenza il BCNC sub.7, di fatto permettono di accedere all'esistente fabbricato destinato a Cabina Elettrica, individuato nell'Elaborato Planimetrico con la particella 504 (che insiste, sulla Mappa Catastale, sulla particella 968 del "Catasto Terreni). Si specifica altresì che, da quanto risulta dai dati acquisiti presso il competente ufficio del catasto, nonché dalla specifica Visura Catastale dell'immobile urbano "Foglio 20 particella 504", il detto immobile (dall'elaborato Planimetrico destinato a Cabina Elettrica) è un BCNC, comune anche tutti gli immobili "urbani" pignorati.
- Inoltre va anche detto che il detto BCNC sub.8 (e di conseguenza il BCNC sub.7), di fatto, mediante un percorso visibile anche dalla aerofotogrammetria allegata, permette di utilizzare gli attigui terreni "interclusi" posti a Sud – Ovest, ovvero, sia i terreni pignorati censiti alle nn. 300, 38 e 930, che quello censito alla particella 931 (non oggetto di pignoramento, né tantomeno intestato all'esecutato).

In considerazione di quanto esposto, si è proceduto, così come appresso precisato, a valutare i beni pignorati, sia in riferimento a alla loro "peculiare" entità, specificata dall'Elaborato Planimetrico (acquisito dal competente ufficio del catasto) che in riferimento all'effettivo contesto in cui di fatto si trovano.

Foglio 20, Particella 38, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul BCNC particella 299 sub.8, e di conseguenza il BCNC particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), il quale terreno, va detto, a sua volta permette l'accesso (sul versante Nord – Est) sia all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 300" (posto a Sud – Est) che all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 930" (posto a Nord - Ovest) e al contiguo terreno "Foglio 20 Particella 931".

Foglio 20, Particella 300, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno – pignorato – "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza, sul BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

Foglio 20, Particella 930, terreno "intercluso" attualmente accessibile, ovvero utilizzato, mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno pignorato "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza, sul BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), il quale terreno, va detto, a sua volta permette l'accesso (sul versante Nord – Est) al contiguo terreno "Foglio 20 Particella 931" (posto a Nord - Ovest).

Foglio 20, Particella 1095, abitazione comprensiva di corte esclusiva (vedi Planimetria Catastale che si allega), alla quale risulta asservito sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

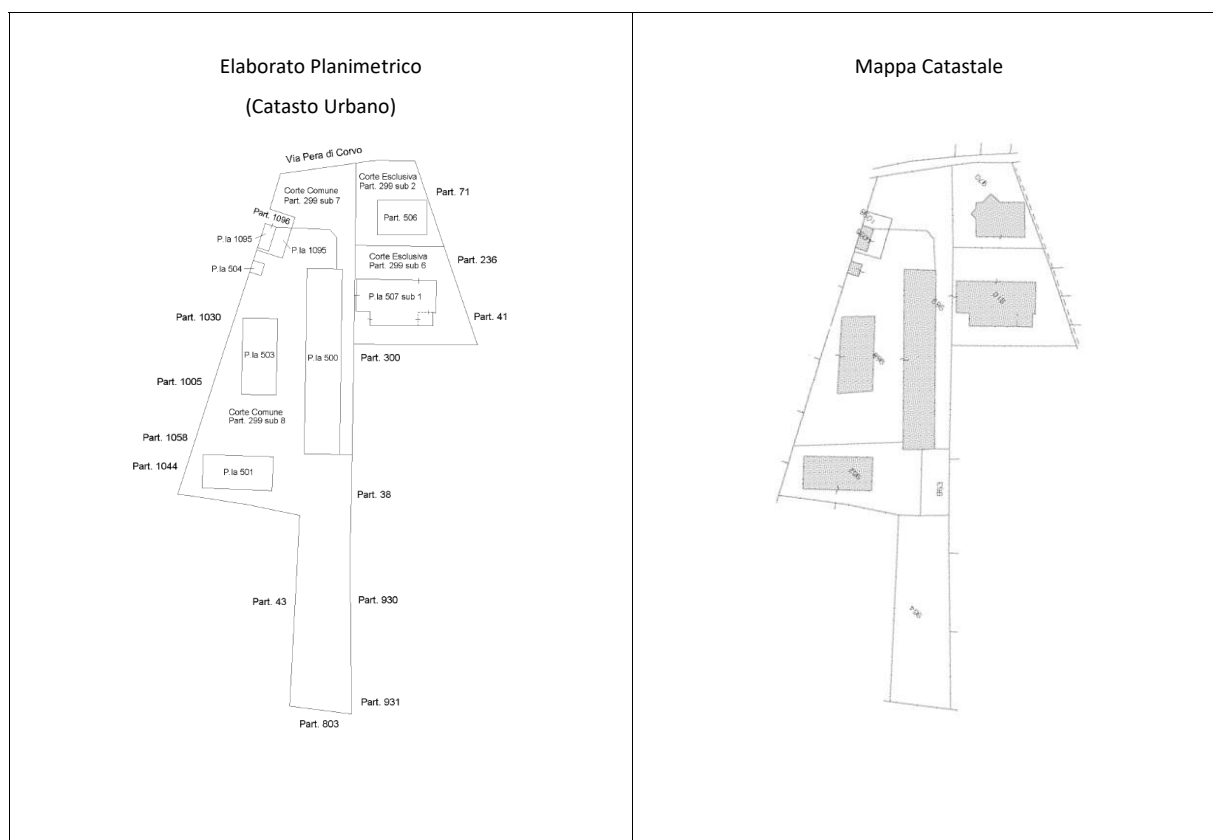
Si evidenzia che, sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8, oltre a quanto previsto dall'Elaborato Planimetrico, attualmente permettono, di fatto, di utilizzare gli attigui terreni "interclusi" posti a Sud – Ovest, ovvero di utilizzare, sia i terreni pignorati censiti al Foglio 20 Particelle nn. 38, 300 e 930 che il terreno non oggetto di pignoramento censito al Foglio 20 Particelle 931.

Foglio 20, Particella 500, al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

Foglio 20, Particella 503, al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

Foglio 20, Particella 962, sub. 1 (già particella 501), comprensivo di corte esclusiva (vedi Planimetria Catastale che si allega), al quale risulta "asservito" sia il BCNC particella 299 sub.8 che BCNC particella 299 sub.8 (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);





DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Così come risulta dalla "Istanza di Vendita" e dalla conseguenziale "Trascrizione del Pignoramento" (che si allega), i beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 5/2022 (del Tribunale di Sulmona) risultano essere gli immobili, di seguito suddivisi in "Lotti", ubicati nel comune di Corfinio (AQ) con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni = foglio 20 particelle nn. 38, 30 e, 930.

Catasto Fabbricati = foglio 20 particelle nn. 1095, 500, 503 e 962 sub 1.

In riferimento dei dati ricavati dalla depositata "trascrizione del pignoramento" (in atti), nonché sulla base degli ulteriori elementi "catastali" acquisiti dallo scrivente, sono stati effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare in essere (N.G.R. 5/2022 del Tribunale di Sulmona), dai quali rilievi è stato possibile accertare, dei beni staggiti, la loro reale consistenza e condizione di esistenza.



LOTTO 1

Foglio 20 Particella 38

Terreno "agricolo" intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 3.150,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza indicato, risulta utilizzato mediante il passaggio sul *BCNC particella 299 sub.8*, e di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), inoltre, a sua volta, permette l'accesso (sul versante Nord – Est) all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 300" (posto a Sud – Est), nonché all'adiacente terreno pignorato "Foglio 20 Particella 930" (posto a Nord - Ovest) oltre che al contiguo terreno "Foglio 20 Particella 931".

Foglio 20 Particella 300

Terreno "agricolo" intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est e Sud-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 3.000,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza esposto, risulta utilizzato mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno – pignorato – "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega);

Foglio 20 Particella 930

Terreno "agricolo" intercluso, attualmente incolto, i cui confini, ad esclusione di quello a Nord-Est, non risultano materializzati (non recintato), con estensione, così come si evince dalla aerofotogrammetria allegata, corrispondente a quella catastale (pari a 2.525,00 mq). Si specifica che, per poter materializzare i confini del detto terreno sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

Il detto terreno, così come già in precedenza esposto, risulta utilizzato mediante il passaggio sul confine Nord – Est del terreno pignorato "Foglio 20 Particella 38", nonché di conseguenza sul *BCNC particella 299 sub. 8 e particella 299 sub.7* (vedi Elaborato Planimetrico che si allega), inoltre, a sua volta, permette l'accesso (sul versante Nord – Est) al contiguo terreno, non oggetto di pignoramento, "Foglio 20 Particella 931" (posto a Nord - Ovest).



LOTTO 2

Foglio 20 Particella 1095

Immobile di superficie lorda pari a circa 50,70 mq, con altezza alla gronda di circa 3,40 m e al colmo di circa 5,30 m (altezza interna pari a circa 3,05 m); realizzato con struttura portante in muratura (di spessore pari a circa 35 cm) e tetto ad unica falda con copertura in tegole; utilizzato a fini non residenziali; carente di impianto di riscaldamento (bensì provvisto esclusivamente di boiler, ad alimentazione elettrica, per il riscaldamento dell'acqua sanitari); costituito da:

- un locale utilizzato come rimessa, di superficie netta-calpestabile pari a circa 15,85 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dal quale, mediante il proprio accesso "carrabile", dotato di porta basculante, risulta "unicamente possibile l'utilizzo dell'unità immobiliare in esame (Foglio 20 Particella 1095);
- un disimpegno, di superficie netta-calpestabile pari a circa 2,20 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dotato di finestra;
- da un bagno, di superficie netta-calpestabile pari a circa 4,45 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, sprovvisto di finestra, ovvero dotato di aspiratore a parete;
- un locale utilizzato come magazzino (deposito), di superficie netta-calpestabile pari a circa 15,95 mq ed altezza interna di circa 3,05 m, dotato di finestra;

inoltre, l'immobile in esame, è costruito anche dalla sua corte esterna "esclusiva (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale), la cui superficie, ricavata dalla Planimetria Catastale, è pari a circa 83,35 mq,

Il detto immobile, insieme con la sua corte, confina catastalmente:

- a Nord-Ovest e Sud-Ovest con la particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Sud-Est con la particella 1096, così censita sia del Catasto Terreni (Mappa Catastale) che del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Nord-Est con la particella 1094, così censita sia del Catasto Terreni (Mappa Catastale) che del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);

L'immobile in esame, sia internamente che esternamente, non presenta dissesti di carattere strutturale e si trova in buone condizioni di conservazione, per di più risulta ben rifinita mediante materiali e componenti di tipo "residenziale", tra l'altro è provvista di un funzionale impianto elettrico, e nel bagno di un appropriato impianto idrico-sanitario. Inoltre, l'unità immobiliare, risulta dotata di un cortile esterno di superficie pari a 44,35 mq, delimitata;

- a Nord-Ovest da paletti in ferro e rete elettrosaldata;
- a Nord-Est, da paletti in ferro e rete metallica plastificata (sulla base di un cordolo in cemento) e da ringhiera in ferro (sulla base di un cordolo in cemento);
- a Sud- Est e Sud-Ovest da ringhiera in ferro (sulla base di un cordolo in cemento), con interposti cancelli di accesso, sia pedonale che carrabile.

Il detto cortile, di superficie pari a 44,35 mq, insiste in parte su di una superficie non oggetto di pignoramento (particella 1096) e per circa 17,10 mq su di una porzione della corte esclusiva dell'immobile pignorato in esame (Foglio 20 Particella 1095), mentre, la restante porzione della corte esclusiva dell'immobile pignorato risulta non essere delimitata (di fatto unita, senza soluzione di continuità, al BCNC "particella 299 sub. 7"), ovvero da chiunque liberamente percorribile dalla strada pubblica. Si specifica che, per poter materializzare i confini della menzionata corte esclusiva, ovvero della particella 1095, sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).



Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante planimetria catastale, con la sola esclusione della destinazione d'uso (catastalmente abitabile) e dell'accesso, il quale, contrariamente a quello riportato nella detta planimetria catastale, è notevolmente più ampio, ovvero "carrabile". Si specifica che, per sanare le menzionate difformità (di destinazione d'uso e grafiche), sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

In ultimo, si ritiene utile specificare che, a seguito del contratto con decorrenza dal 14.07.2015, stipulato per la durata di anni 15, opportunamente Registrato e Trascritto, l'immobile in esame (Foglio 20 Particella 1095), risulta locato, fino al 14/07/2030, al canone annuo di 500,00 € (da corrispondere mensilmente il giorno 14 di ogni mese), ovvero per un canone complessivo di 7.500,00 €, di cui 6.000,00 già versati a titolo di anticipazione. Pertanto risultano versati i canoni per i primi 12 anni di contratto (fino al 14.07.2027) e di conseguenza resta da percepire, per il periodo dal 14.07.2027 al 14.07.2027, la somma complessiva di 1.500,00 € suddivisa, nel detto periodo, in canoni mensili di 41,67 € (500,00 € annui / 12 mesi). Tale circostanza determina sicuramente un'ulteriore detrazione del valore dell'immobile, in quanto l'immobile non produrrà reddito fino al 14.07.2027, pertanto si avrà una perdita economica di 1.833,48 €, ovvero pari al canone mensile di 41,67 € mensili per 44 mesi (calcolati dal 14/12/2023 al 14/07/2027).

TITOLI EDILIZI E CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente non ha fornito alcun "Titolo Autorizzativo" relativo l'edificazione dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095), ovvero, così come comunicato dall'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale, dalle effettuate verifiche negli archivi comunali, non risulta presentata alcuna "Pratica Edilizia" per la realizzazione del detto immobile, quindi da ritenersi "abusivo", nonché, in ragione della specifica "Zona Urbanistica – Agricola" in cui è ubicato, da ritenersi "non sanabile" e pertanto, al fine di ripristinare le legittime condizioni dei luoghi "Ante Operam", da demolire senza possibilità di ricostruzione. Si ritiene utile specificare che, all'epoca dei progetti assentiti dal Comune di Corfinio per la costruzione degli ulteriori immobili pignorati, ovvero sia nel 1972 che nel 1975, l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095) non risultava esistente, pertanto, sulla base delle "Norme Urbanistiche" già dall'epoca vigenti, la sua successiva costruzione necessitava del rilascio, da parte dell'Ente Comunale, di un idoneo "Titolo Edilizio", in mancanza del quale l'immobile è da ritenersi "abusivo". In considerazione di quanto esposto, l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 1095), che risulta essere "abusivo", potrà essere venduto a condizione che sia "demolito" in modo da ripristinate le legittime condizioni dei luoghi "Ante Operam". Tale ripristino, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento".

Foglio 20 Particella 500

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 1.129,70 mq con altezza alla gronda di circa 3,50 m e al colmo di circa 6,90 m (altezza interna da 3,40 m a 6.45 m "circa"), realizzata con struttura "prefabbricata e tamponature in blocchetti in cemento di spessore 30 cm" e tetto "a volta" con copertura in tegole su tavelloni, utilizzato a "stalla", carente di impianti tecnologici (ovvero gli originari impianti risultano danneggiati e divelti), costituito da:

- un ambiente principale, destinato ad ospitare il bestiame, di superficie interna pari a circa 985,60 mq, dotato sia di finestre che di accessi su tutti i suoi lati;
- un ambiente accessorio (n.1), posto sul margine Sud dell'immobile, di superficie interna pari a circa 21,00 mq, dotato di finestra;
- un ambiente accessorio (n.2), posto sul margine Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 23,00 mq, dotato di finestre;
- un ambiente accessorio (n.3), posto ad Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 7,00 mq, dotato di accesso all'esterno e di finestra;
- un ambiente accessorio (n.4), posto ad Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 23,00 mq, dotato di finestra;

Il detto immobile confina catastalmente:



- a Nord-Ovest con le particelle 962 e 963 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti) e con la corte del immobile particella 962 sub.1 del Catasto Urbano (Planimetria Catastale in atti);
- a Sud-Ovest con la particella 969 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub7 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Sud-Est con l'area scoperta della particella 968 e con la particella 969 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 299 sub7 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Nord-Est con l'area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "molto carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale. Va anche detto che, sul solaio del già menzionato "ambiente accessorio (4)", risultano collocati dei "serbatoi" probabilmente realizzati in MCA (materiale contenente amianto), per i quali si dovrà procedere alla dovuta analisi e se necessario alla redazione del "piano di manutenzione e controllo" per l'eventuale bonifica o smaltimento, il cui costo, sulla base di sommarie informazioni acquisite, è stato calcolato complessivamente pari a circa 3.500,00 € (comprensivo di spese tecniche, spese vive e oneri come per legge).

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

In ultimo si ritiene utile specificare che non è stato possibile effettuare i dovuti accertamenti sulla conformità catastale dell'immobile in esame, in quanto, dalle verifiche compiute presso il competente ufficio del catasto, non risulta prelevabile la corrispondente Planimetria Catastale. Pertanto sarà necessario effettuare un'apposita pratica catastale al fine di produrre, all'ufficio del catasto, la dovuta planimetria interna dell'immobile in esame (così come attualmente esistente), il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

TITOLI EDILIZI

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500) ha fornito copia della "Licenza a Costruire n.33 del 25/03/1972" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato da Relazione Tecnica e dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot.N.1987/5964 del 20/04/1972" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

A seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto assentiti dal competente ufficio del Comune di Corfinio (AQ), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione degli esistenti locali accessori (diversamente realizzati rispetto all'Assentito Progetto).

Dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Corfinio, l'esistente consistenza e distribuzione degli spazi interni dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 500), contenuta nelle superfici e volumi assentiti, risulta essere "conforme" sia alla vigente disciplina urbanistico-edilizia che a quella dell'epoca dell'abuso. Pertanto, le dette difformità, contenute nelle superfici e volumi assentiti, risultano potenzialmente sanabili mediante l'applicazione della "ordinaria" sanatoria edilizia "Accertamento di conformità" (ex Art. 36 DPR 380/2001), la quale, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento". È stato quantificato "sommariamente", pari a 4.000,00 €, il costo complessivo per la regolarizzazione delle dette difformità "urbanistico-edilizie" interne riscontrate sull'immobile "pignorato" in esame, comprensivo sia spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che delle presuntive oblazioni e sanzioni (considerate in termini "presuntivi" in quanto determinabili in maniera certa esclusivamente dalla competente "pubblica amministrazione" sulla base di proprie valutazioni). Per maggiori informazioni e dettagli in merito alle oblazioni e sanzioni applicabili al caso di specie, per le quali non è stato possibile determinare precisamente l'entità (bensì quantificate solo in maniera presuntiva), si rimanda agli



Art. 36 e 37 del DPR.380/2001 e agli ulteriori articoli ad essi collegati, sulla base di quali i potenziali aggiudicatari dovranno, altresì, valutare concretamente l'opportunità di acquisto dell'immobile.

In merito alla sanabilità delle suddette difformità "interne", si evidenzia che, per carenza della necessaria documentazione (non in possesso del comune di Corfinio, né in altro modo acquisibile dal sottoscritto Consulente Tecnico), non è stato possibile accertare, così come previsto dal DPR 380/2001, la "conformità" delle opere abusive rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità). Pertanto va anche detto che, quanto quantificato per la regolarizzazione delle dette difformità "urbanistico-edilizie", è considerato al netto degli ulteriori costi eventualmente necessari per successive verifiche e/o certificazioni, ovvero per gli eventuali adeguamenti necessari al raggiungimento dei presupposti previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili staggiti.

Inoltre va anche detto che, l'intero costo per la regolarizzazione delle menzionate difformità urbanistico-edilizie, (anche nell'ipotesi di accertamento dell'abuso da parte del preposto "Ente Pubblico", nonché a fronte dei possibili aumenti determinati dalla "pubblica amministrazione" rispetto a quanto presuntivamente stimato), possa essere ragionevolmente ricompreso nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

In conclusione, va fatto rilevare che, all'attualità non risulta possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la regolarizzazione degli abusi edilizi dell'immobile "pignorato" in esame, in quanto:

ad esclusione della conformità urbanistico-edilizia degli abusi, verificata in concerto con l'ufficio tecnico del comune di Corfinio, non risulta accertata, tantomeno allo stato accertabile dal sottoscritto Consulente Tecnico, la conformità delle opere abusive, prevista ex legge, rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità).

pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non possa essere sanato tout-court e non sia idoneo, senza modifiche o ripristini, all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE

In riferimento all'agibilità dell'immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il "certificato di agibilità" previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all'attuale norma in vigore. Tra l'altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell'immobile, pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non sia idoneo all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell'agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell'agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.



Foglio 20 Particella 503

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 458,30 mq con altezza alla gronda di circa 5,00 m e al colmo di circa 8,50 m (altezza interna da 5,00 m a 8,20 m "circa"), realizzata con struttura "prefabbricata (aperta su di un lato) tamponata su 3 lati con blocchetti forati in laterizio" (di spessore pari a circa 30 cm sui "lati corti" e circa 15 cm sul "lato lungo") e tetto "a volta" con copertura in tegole su tavelloni, con specifica destinazione d'uso a "fienile", carente di impianti tecnologici, costituito da un unico ambiente di superficie interna pari a circa 440,40 mq.

Il detto immobile confina catastralmente:

- a Nord-Ovest con l'area scoperta della particella 968 (prospiciente la particella 962) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (prospiciente la corte del immobile particella 962 sub.1) del Catasto Urbano (vedi ultimo Elaborato Planimetrico in atti e Planimetria Catastale in atti della particella 962 sub.1);
- a Sud-Ovest con l'area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (prospiciente la particella 500) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Sud-Est con l'area scoperta della particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Nord-Est con l'area scoperta della particella 968 (prospiciente le particelle 1030 e 1005) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti).

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale.

Per quanto non meglio specificato, si rimanda agli ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante planimetria catastale, con la sola esclusione della tamponatura riportata sul lato a Sud-Ovest dell'immobile (nella realtà non esistente). Si specifica che, per sanare le menzionate difformità, sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

TITOLI EDILIZI

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 503) ha fornito copia della "Licenza a Costruire n.33 del 25/03/1972" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato da Relazione Tecnica e dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot.N.1987/5964 del 20/04/1972" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

A seguito degli opportuni raffronti, tra lo stato di fatto dell'immobile in esame (Foglio 20 Particella 503) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto (assentiti), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione della tamponatura riportata sul lato a Nord-Est dell'immobile, realizzata con spessore pari a circa 15 cm anziché, come prevista in progetto, di 30 cm. Si specifica, in riferimento alle menzionate difformità, che le stesse, dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Corfinio, risultano irrilevanti sotto l'aspetto Urbanistico-Edilizio.

AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE



In riferimento all'agibilità dell'immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il "certificato di agibilità" previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all'attuale norma in vigore. Tra l'altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell'immobile, pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non sia idoneo all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "aliud pro alio".

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell'agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell'agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

Foglio 20 Particella 962 sub1

Immobile destinato ad attività agricola/zootecnica, di superficie lorda pari a circa 428,50 mq con altezza alla gronda di circa 4,00 m e al colmo di circa 7,60 m (altezza interna da 3,90 m a 7,15 m "circa"), realizzato con struttura portante "prefabbricata" tamponata (presumibilmente in blocchetti di cemento) e tetto "a volta" con copertura in guaina su tavelloni, attualmente utilizzato a "magazzino", dotato di impianto elettrico "canalizzato" di tipo industriale (in disuso), costituito da:

- un ambiente principale di superficie interna pari a circa 359,35 mq;
- un ambiente accessorio (1), in parte in corso di realizzazione, destinato a "servizi igienici", posto sul margine Est dell'immobile, di superficie interna pari a circa 16,20 mq ed altezza di 2,70 m circa, dotato di finestre nella zona "WC";
- un ambiente accessorio (2) in corso di realizzazione (presumibilmente destinato a magazzino), controsoffittato ad un'altezza di 2,60 m, di superficie interna pari a circa 21,00 mq, dotato di finestra;

inoltre, l'immobile in esame, è costruito anche dalla sua corte esterna "esclusiva (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale), la cui superficie, ricavata dalla Planimetria Catastale, è pari a circa 1057 mq.

Il detto immobile, insieme con la propria corte, confina catastalmente:

- a Nord-Ovest con le particelle 964, 43 e 228 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 (marginalmente) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Sud-Est con la particella 968 del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 500 (spigolo fabbricato) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Sud-Ovest con la particella 963 e particella 968 (spigolo fabbricato) del Catasto Terreni (Mappa Catastale), ovvero con la particella 299 sub8 e particella 500 (spigolo fabbricato) del Catasto Urbano (ultimo Elaborato Planimetrico in atti);
- a Nord-Est con le particelle 1068 e 1044 del Catasto Terreni (Mappa Catastale).

L'immobile in esame risulta essere in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, infatti la sua condizioni di conservazione, sia internamente che esternamente, risulta "carente", inoltre presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto (la cui copertura risulta in parte danneggiata), tra l'altro l'immobile presenta dei dissesti di carattere strutturale.

Per quanto non meglio specificato, si rimanda ai riportati "allegati" grafici e fotografici, che costituiscono parte integrante della perizia.

Dal compiuto rilievo, l'immobile in esame risulta sostanzialmente corrispondente alla riguardante Planimetria Catastale, con la sola esclusione della destinazione d'uso (artigianale) e delle altezze interne, nonché per la "posizione" e "geometria e consistenza" dei locali accessori, riportati nella Planimetria Catastale (all'interno del fabbricato) sostanzialmente diversi da quelli effettivamente esistenti. Si specifica che, per sanare le menzionate difformità catastali (di destinazione d'uso e grafiche), sarà necessario effettuare un'apposita Variazione Catastale mediante la



redazione di nuovo accatastamento dell'immobile, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.000,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

La menzionata corte esterna "esclusiva" (così come riportata nella corrispondente Planimetria Catastale) risulta non essere delimitata (di fatto unita, senza soluzione di continuità, al BCNC "particella 299 sub. 8"), ovvero liberamente percorribile. Si specifica che, per poter materializzare i confini della menzionata corte esclusiva, ovvero i confini della particella 962 al Catasto Terreni, sarà necessario eseguire un apposito rilievo topografico, basato su specifici dati da acquisire presso il competente ufficio del catasto, il cui costo complessivo è stato calcolato pari a 1.200,00 € (comprensivo di spese vive e oneri come per legge).

TITOLI EDILIZI

Sulla base della specifica richiesta effettuata al competente Comune di Corfinio, il detto Ente, in merito alle esistenti Pratiche Amministrative/Edilizie riguardanti l'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 962 sub1) ha fornito copia della "Licenza Edilizia del 10/06/1975" ed il relativo "Progetto Assentito" approvato sia dalla Commissione Edilizia Comunale che dall'Ufficiale Sanitario del Comune (corredato dagli Elaborati Grafici di Progetto), nonché ha fornito copia della "Autorizzazione a Costruire Prot. N.894 del 05/02/1976" rilasciata dall'ufficio del Genio Civile.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

A seguito degli opportuni raffronti tra lo stato di fatto dell'immobile "pignorato" in esame (Foglio 20 Particella 962 sub1) e i corrispondenti elaborati grafici di progetto (assentiti), è stato possibile riscontrare, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico opportunamente redatto, una sostanziale conformità dell'immobile rispetto a quanto previsto in progetto, con la sola esclusione della destinazione d'uso, da progetto, a "Stalla" (connessa all'attività agricola della COOPERATIVA AGRICOLA "XXXXXX") e delle altezze della costruzione (sia interne che esterne), nonché della sistemazione e divisione degli spazi interni (diversamente realizzati rispetto all'Assentito Progetto).

Dall'analisi effettuata anche con l'addetto dell'Ufficio Tecnico del comune di Castel Corfinio, le dette difformità, ad esclusione della destinazione d'uso che dovrà essere connessa ad "attività agricola", risultano potenzialmente sanabili mediante l'applicazione della "ordinaria" sanatoria edilizia "Accertamento di conformità" (ex Art. 36 DPR 380/2001), la quale, così come previsto dall'Art.46 c.5 del DPR 380/2001, potrà essere effettuata, a carico dell'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi al "decreto di trasferimento". È stato quantificato "sommariamente", pari a 4.000,00 €, il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità "urbanistico-edilizie" riscontrate sull'immobile "pignorato" in esame, comprensivo sia spese tecniche (al lordo degli accessori di legge) che delle presuntive oblazioni e sanzioni (considerate in termini "presuntivi" in quanto determinabili in maniera certa esclusivamente dalla competente "pubblica amministrazione" sulla base di proprie valutazioni). Per maggiori informazioni e dettagli in merito alle oblazioni e sanzioni applicabili al caso di specie, per le quali non è stato possibile determinare precisamente l'entità (bensì quantificate solo in maniera presuntiva), si rimanda agli Art. 36 e 37 del DPR.380/2001 e agli ulteriori articoli ad essi collegati, sulla base di quali i potenziali aggiudicatari dovranno, altresì, valutare concretamente l'opportunità di acquisto dell'immobile.

In merito alla sanabilità delle suddette difformità, si evidenzia che, per carenza della necessaria documentazione (non in possesso del comune di Corfinio, né in altro modo acquisibile dal sottoscritto Consulente Tecnico), non è stato possibile accertare, così come previsto dal DPR 380/2001, la "conformità" delle opere abusive rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità). Pertanto va anche detto che, quanto quantificato per la regolarizzazione delle dette difformità "urbanistico-edilizie", è considerato al netto degli ulteriori costi eventualmente necessari per successive verifiche e/o certificazioni, ovvero per gli eventuali adeguamenti necessari al raggiungimento dei presupposti previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili staggiati.

Inoltre va anche detto che, l'intero costo per la regolarizzazione delle menzionate difformità urbanistico-edilizie, (anche nell'ipotesi di accertamento dell'abuso da parte del preposto "Ente Pubblico", nonché a fronte dei possibili aumenti determinati dalla "pubblica



amministrazione" rispetto a quanto presuntivamente stimato), possa essere ragionevolmente ricompreso nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.

In conclusione, va fatto rilevare che, all'attualità non risulta possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la regolarizzazione degli abusi edilizi dell'immobile "pignorato" in esame, in quanto:

ad esclusione della conformità urbanistici-edilizia degli abusi, verificata in concerto con l'ufficio tecnico del comune di Corfinio, non risulta accertata, tantomeno allo stato accertabile dal sottoscritto Consulente Tecnico, la conformità delle opere abusive, prevista ex legge, rispetto alle ulteriori normative di settore (compresa quella strutturale-antisismica) aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (condizione necessaria sia per la richiesta e l'acquisizione del "Titolo Edilizio in Sanatoria" che per la successiva presentazione della SCA - Segnalazione Certificata di Agilità).

pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non possa essere sanato tout-court e non sia idoneo, senza modifiche o ripristini, all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

AGIBILITÀ DELL'IMMOBILE

In riferimento all'agibilità dell'immobile in esame, dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, non risulta rilasciato né tantomeno richiesto il "certificato di agibilità" previsto dalla preesistente normativa (ante 2016), né tantomeno presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) rispetto all'attuale norma in vigore. Tra l'altro, dalle dette verifiche, non risulta eseguito né il Collaudo Strutturale, né risulta prodotta la ulteriore documentazione necessaria a stabilire i dovuti presupposti di agibilità dell'immobile, pertanto, l'eventuale l'acquirente (aggiudicatario) dovrà valutare, concretamente, sull'opportunità dell'acquisto, escludendo espressamente la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto e/o il risarcimento di danni nell'ipotesi che il bene non sia idoneo all'uso al quale è destinato, ovvero nell'ipotesi di vendita "*aliud pro alio*".

La decurtazione economica relativa alla sola carenza dell'agibilità, ovvero per la sola presentazione della SCA (al netto degli ulteriori costi eventualmente dovuti per le possibili verifiche, nonché certificazioni ed adeguamenti necessari al raggiungimento dell'agibilità), è stata ragionevolmente ricompresa nella prevista riduzione, del 15 %, già applicata al valore di stima dell'immobile.



VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO 1

Il valore dei terreni pignorati è stato calcolato con il metodo di stima "Comparativo a Valore di Mercato", sulla base dei valori medi di mercato determinati da indagini di mercato, ovvero rispetto ai prezzi di vendita di terreni similari, per ubicazione e utilizzazione, a quelli oggetto di stima. Dalle informazioni ricevute nell'ambito della detta indagine di mercato, è emerso che, nella zona in cui sono ubicati i terreni pignorati, il valore dei terreni agricoli varia tra i 4,00 € e i 5,00 € al metro quadro, pertanto il loro valore medio di mercato risulta pari a 4,50 € al metro quadro.

Al detto valore medio di mercato, pari a 4,50 € al metro quadro, è stata applicata una riduzione del 15% in ragione delle specifiche peculiarità dei terreni pignorati, ovvero in ragione dell'accesso e dei confini non delimitati, quindi il valore medio di mercato considerato per la stima dei terreni pignorati risulta essere pari a 3,825 € al metro quadro (4,50 € - 15%). Si specifica che è stata considerata la natura "agricola" dei terreni pignorati sulla base del "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal comune di Corfinio in data 17/11/2023 (prot.5392)

Foglio 20, Particella 38 (Superficie Catastale = 3.150 mq)

Valore di mercato del terreno = Superficie Catastale * Valore Medio di Mercato = 3.150 mq * 3,825 €/mq = **12.048,75 €**

Foglio 20, Particella 300 (Superficie Catastale = 3.000 mq)

Valore di mercato del terreno = Superficie Catastale * Valore Medio di Mercato = 3.000 mq * 3,825 €/mq = **11.475,00 €**

Foglio 20, Particella 930 (Superficie Catastale = 2.525,00 mq)

Valore di mercato del terreno = Superficie Catastale * Valore Medio di Mercato = 2.525,00 mq * 3,825 €/mq = **9.658,12 €**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL "LOTTO 1" = 33.181,87 € (12.048,75 € + 11.475,00 € + 9.658,12 €)

LOTTO 2

Foglio 20, Particella 1095 (Superficie Lorda = 50,70 mq)

In merito alla valutazione dell'immobile pignorato Foglio 20 Particella 1095, va ribadito che detto immobile risulta "abusivo", nonché, in ragione della specifica "Zona Urbanistica - Agricola" in cui è ubicato, da ritenersi "non sanabile" e pertanto, al fine di ripristinare le legittime condizioni dei luoghi "Ante Operam", da demolire senza possibilità di ricostruzione. È stato determinato pari a circa 3.200,00 € il costo per la demolizione dell'intero volume dell'immobile (pari a circa 220,20 metri cubi), calcolato sulla base del "Prezzario Opere Edili Regione Abruzzo 2023", nello specifico della Voce di Prezziario "E.01.50.10" (Demolizione totale di fabbricati, ... in muratura, con solai di qualsiasi natura) il cui prezzo è di 13,04 €/mq (oltre oneri di legge), ovvero pari a circa 14,50 €/mq complessivi (comprensivo degli oneri di legge).

Per quanto detto, risulta chiaramente che i soli costi della demolizione del fabbricato, pari a 3.200,00 €, risultino molto superiori al valore dell'area dell'immobile pignorato, Foglio 20 Particella 1095 (costituita dall'area di sedime del fabbricato e dalla sua corte esclusiva), la cui superficie è pari a circa 134,05 mq. Si specifica che, in considerazione della specifica "Destinazione Urbanistica Agricola" dell'area dell'immobile pignorato, Foglio 20 Particella 1095, il valore medio di mercato della detta area, risulta essere pari a circa 4,50 €/mq, quindi il valore di mercato dell'area è pari a 603,22 € (134,05 mq * 4,50 €/mq).

In conclusione, non risulta quantificabile, in termini positivi, il valore dell'immobile pignorato Foglio 20 Particella 1095, in quanto i costi da sostenere per renderlo vendibile, superano il proprio valore di mercato.



Si specifica che:

- in ragione delle specifiche condizioni dei fabbricati pignorati (con presenza anche di dissesti di carattere strutturale) per le quali i detti fabbricati necessitano di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, nonché in considerazione, sia delle difformità "urbanistico-edilizie e catastali" (riscontrate sui fabbricati) che della carenza della "agibilità" e dell'incertezza dei suoi presupposti;
- vista la possibilità, condivisa anche del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio, di eseguire un intervento di "Demolizione e Ricostruzione" dei fabbricati pignorati, mantenendo la medesima "consistenza e geometria" e "destinazione d'uso" (agricola) esistente, ovvero con la medesima "attuale" utilizzabilità dei fabbricati;

si è ritenuto opportuno valutare i detti fabbricati utilizzando il metodo di stima "sul Valore di Trasformazione", ovvero valutando il valore dei fabbricati ricostruiti ex novo, detratti i costi necessari per la loro ricostruzione (comprensivi, sia delle demolizioni degli esistenti manufatti che delle spese tecniche ed oneri come per legge).

Dalle informazioni ricevuta nell'ambito dell'indagine di mercato, effettuata per determinare il costo di costruzione di fabbricati, aventi la medesima "consistenza e geometria" e "destinazione d'uso" (agricola) di quelli pignorati, è emerso che, attualmente, il costo per la costruzione di tali fabbricati, al netto degli impianti tecnologici interni, risulta essere pari a circa 250,00 €/mq (compreso degli oneri come per legge), inoltre è emerso che, il costo per la demolizione degli esistenti fabbricati, comprensivo di trasporto a discarica, è pari a 25,00 €/mq (compreso degli oneri come per legge), mentre il costo delle spese tecniche (compreso degli oneri come per legge) incide per il 10% dei costi dell'intervento, ovvero pari a circa 27,50 €/mq (250,00 €/mq + 25,00 €/mq = 275,00 €/mq * 10% = 27,50 €/mq). Infine è stata effettuata una specifica ricerca sul valore dei fabbricati di nuova costruzione, dalla quale è stato possibile ricavare che il valore dei fabbricati "ex novo" aventi la medesima "consistenza e geometria" e "destinazione d'uso" (agricola) di quelli pignorati, risulta essere pari a circa 390,00 €/mq.

Foglio 20, Particella 500 (Superficie Lorda = 1.129,70 mq)

Valore fabbricato "ex novo" = Superficie Lorda Fabbricato * Valore Medio di Mercato = 1.129,70 mq * 380,00 €/mq = 429.286,00 €

Costo di Costruzione "Complessivo" = Superficie Lorda Fabbricato * (Costo di Costruzione + Demolizioni + spese tecniche) = 1.129,70 mq * (250,00 €/mq + 25,00 €/mq + 27,50 €/mq) = 1.129,70 mq * 302,50 €/mq = 341.169,40 €

Valore del fabbricato = Valore fabbricato "ex novo" - Costo di Costruzione "Complessivo" = 429.286,00 € - 341.169,40 € = **88.116,60 €**

Foglio 20, Particella 503 (Superficie Lorda = 458,30 mq)

Valore fabbricato "ex novo" = Superficie Lorda Fabbricato * Valore Medio di Mercato = 458,30 mq * 380,00 €/mq = 174.154,00 €

Costo di Costruzione "Complessivo" = Superficie Lorda Fabbricato * (Costo di Costruzione + Demolizioni + spese tecniche) = 458,30 mq * (250,00 €/mq + 25,00 €/mq + 27,50 €/mq) = 458,30 mq * 302,50 €/mq = 138.635,75 €

Valore del fabbricato = Valore fabbricato "ex novo" - Costo di Costruzione "Complessivo" = 174.154,00 € - 138.635,75 € = **35.518,25 €**

Foglio 20, Particella 962, sub. 1 (Superficie Lorda = 428,50 mq)

Valore fabbricato "ex novo" = Superficie Lorda Fabbricato * Valore Medio di Mercato = 428,50 mq * 380,00 €/mq = 162.830,00 €

Costo di Costruzione "Complessivo" = Superficie Lorda Fabbricato * (Costo di Costruzione + Demolizioni + spese tecniche) = 428,50 mq * (250,00 €/mq + 25,00 €/mq + 27,50 €/mq) = 428,50 mq * 302,50 €/mq = 129.621,25 €

Valore del fabbricato = Valore fabbricato "ex novo" - Costo di Costruzione "Complessivo" = 162.830,00 € - 129.621,25 € = **33.208,75 €**

PREZZO A BASE D'ASTA DEL "LOTTO 2" = 156.843,60 € (88.116,60 € + 35.518,25 € + 33.208,75 €)



PER QUANTO GIÀ ESPOSTO SI RIBADISCE CHE:

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL "LOTTO 1" è stato quantificato in 33.181,87 € (12.048,75 € + 11.475,00 € + 9.658,12 €)

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL "LOTTO 2" è stato quantificato in 156.843,60 € (88.116,60 € + 35.518,25 € + 33.208,75 €)

IL PERITO:
Ing. Mario Farina

Mario
Farina
06.04.2024
17:41:12
GMT+00:00



ALLEGATI

1. *Trascrizione del Pignoramento;*
2. *Visure Catastali;*
3. *Mappa Catastale;*
4. *Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali:*
5. *Aerofotogrammetrie;*
6. *Titoli Edilizi e Progetti Assentiti;*
7. *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
8. *Elaborati Grafici:*
 - Raffronto Mappa Catastale / Elaborato Planimetrico;*
 - Rilievi Topografici;*
 - U.I. Foglio 20 particella 1095 (Stato di Fatto, Raffronto Planimetria Catastale);*
 - U.I. Foglio 20 particella 500 (Stato di Fatto, Raffronto Progetto Assentito);*
 - U.I. Foglio 20 particella 503 (Stato di Fatto, Raffronto Planimetria Catastale, Raffronto Progetto Assentito);*
 - U.I. Foglio 20 particella 962 sub.1 (Stato di Fatto, Raffronto Planimetria Catastale, Raffronto Progetto Assentito);*
9. *Elaborati Fotografici;*
10. *Verbale d'Udienza del 07.03.2024.*

