
**TRIBUNALE DI SULMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata
Siena 2018 s.r.l.
contro**

N. Gen. Rep. 000036/18

**G. E. Luca Pelliccia
Custode Giudiziario avv. Massimo Zambelli
Delegato alla vendita avv. Dora Di Loreto**

**CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI ELABORATO PERITALE
DEPOSITATO IN DATA 09/12/2023**

*Tecnico incaricato: Arch. EMILIANO GRASSI
iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 560
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 43
C.F. GRSMLN71H14C096P- P.Iva 01690410665*

*con studio in Pescasseroli (L'Aquila) VIA SORGENTI 6
telefono: 08631856512
cellulare: 3476227192
fax: 08631855038
e-mail: emiliano.grassi@tiscali.it*

A seguito del provvedimento del G.E. Dott. Luca Pelliccia del 23/11/2023 circa l'attività necessaria per sanare le carenze evidenziate (assenza di concessioni edilizie e agibilità) nella perizia di stima sugli immobili oggetto di esecuzione ed indicati con i lotti 2, 5, 3, e sugli eventuali costi da sostenere il sottoscritto relaziona quanto segue.

Lotti n° 2, 5, e 3

Nel ribadire quanto detto nella relazione e nelle precedenti integrazioni, ossia che non è stato possibile reperire alcuna documentazione riguardo le concessioni rilasciate negli anni 80 sui beni individuati nel NCEU del Comune di Prezza al foglio 1 particelle 688 sub 3, e part. 689, presso gli archivi degli enti preposti al rilascio dei titoli abilitativi, si precisa che il Legislatore ha individuato una possibile strada per legittimare manufatti esistenti sprovvisti di titoli abilitativi facendo ricorso all'articolo 9-bis del DPR 380/2001 che disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili e dall'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) che ha aggiunto al DPR 380/2001 il comma 1-bis.

In merito al Lotto n° 2

Il predetto lotto identificato al catasto Fabbricati foglio 1 mappale 688 sub 3 categoria C2 classe I superficie catastale mq 380 consistenza mq 378 P.T. rendita 644,23, è un manufatto realizzato prima dell'entrata in vigore del vigente P.R.G con presunto titolo abilitativo (smarrito e non presente agli archivi comunali).

Il legislatore con il D.L. 76/2020 denominato "Semplificazioni" ha introdotto alcune possibili soluzioni nei casi in cui la pratica edilizia risulti insussistente negli archivi, ovvero non sia possibile reperirne copia per le più svariate motivazioni, introducendo l'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) che ha aggiunto al DPR 380/2001 il comma 1-bis, il quale testualmente recita: **"Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili 1 -bis)** *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era*

*obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia**".*

E dunque le informazioni utili a ricostruire, per quanto possibile, lo stato legittimo in caso di pratiche edilizie smarrite possono essere in via non esaustiva: planimetrie e documenti catastali (di impianto e non solo); riprese fotografiche; aerofotogrammetrie; cartografie; documenti d'archivio, intesi come archivio pubblico ma anche archivi privati di un certo tipo; atti pubblici o privati (rogiti notarili, atti registrati, locazioni, ecc) ed ogni altro documento probante di cui sia dimostrata la provenienza.

Ebbene, nel caso di specie, il detto principio di prova è desumibile dai seguenti fatti:

- l'immobile è esistente sin dal 1995 in quanto su di esso è stato eseguito un frazionamento datato 26/06/1995, in atti dal 17/04/1998, classata il 17.4.98 (n. 3.1/1995 (Cfr. alleg. 1 visura storica per immobile);
- l'Ente, con Ordinanza di demolizione n° 28/99 emessa del Comune di Prezza in data 03/11/1999 (già in atti), nulla ha rilevato in sede di sopralluogo in merito ad eventuali irregolarità urbanistiche sul predetto bene; da tanto può desumersi che il fabbricato identificato nella perizia di stima con il Lotto 2) (foglio 1 mappale 688 sub 3 categoria C2 classe I superficie catastale mq 380 consistenza mq 378 P.T. rendita 644,23) fosse autorizzato.

Concludendo, per regolarizzare tali opere è necessario dare incarico ad un tecnico al fine di predisporre un progetto che riporti fedelmente lo stato di fatto e avvii la ricostruzione dello stato legittimo secondo la normativa sopra indicata, la cui spesa è quantificabile nel prospetto di seguito riportato.

SPESE TECNICHE PER REDAZIONE PROGETTO PER LA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGGITTIMO DEL LOTTO N 2 distinto in catasto al foglio 1 part 688 sub3

▪ ***NATURA DELL'INCARICO***

- **Progettazione definitiva:**

Relazione generale, Relazioni tecniche, Elaborati grafici stato di fatto, Studio definitivo di inserimento urbanistico, Relazione paesaggistica (d.lgs. 42/2004),

- **Redazione SCIA**

- **Spese di istruttoria e diritti di segreteria da quantificare al momento della presentazione**

SINTETICO SPESE TECNICHE		
<i>SPESE TECNICHE</i>	€	5.000,00
<i>Escluso iva e previdenza</i>		

▪ ***QUADRO RIEPIGOLATIVO COMPENSO PRESTAZIONE PROFESSIONALE***

DESCRIZIONE	€	importo
A1) Spese generali (progettazione, redazione SCIA, redazione relazione paesaggistica)	€	5.000,00
A2) Contributo Inarcassa 4% su (A1) € 720,00	€	200,00
A3) Iva 22% su (A1 +A2) € 4.118,40	€	1.144,00
Totale quadro riepilogativo	Euro	6.344,00

In merito al Lotto n° 3

Il predetto lotto, identificato al catasto Fabbricati foglio 1 mappale 689 categoria D7 rendita 1.012,26, è un manufatto realizzato prima dell'entrata in vigore del vigente P.R.G con presunto titolo abilitativo (smarrito e non presente agli archivi comunali).

Per la porzione di edificio non oggetto di Ordinanza di demolizione n° 28/99 emessa del Comune di Prezza in data 03/11/1999, si richiama la procedura sopra descritta per il Lotto N° 2; per quanto concerne invece le opere interne, realizzate senza titolo abilitativo (divisioni e tramezzature), già descritte e rappresentate nella planimetria allegata alla perizia di stima, considerato che le stesse sono subordinate a comunicazione di inizio lavori asseverata, possono essere regolarizzate seguendo le procedure previste dal DPR 380/21 art. 6 bis, comma 5, che di seguito si riporta: “5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione”.

Concludendo: per regolarizzare tali opere è necessario dare incarico ad un tecnico al fine di predisporre un progetto che riporti fedelmente lo stato di fatto e avvii la ricostruzione dello Stato legittimo, gli elaborati per la sanatoria per le opere sanabili secondo la normativa sopra indicata, la cui spesa è quantificabile nel prospetto di seguito riportato.

SPESE TECNICHE PER REDAZIONE PROGETTO PER LA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGGITTIMO + SANATORIA art. 6 bis D.P.R.380/21 DEL LOTTO N 3 distinto in catasto al foglio 1 part 689

▪ ***NATURA DELL'INCARICO***

- **Progettazione definitiva:**

Relazione generale, Relazioni tecniche, Elaborati grafici stato di fatto, Studio definitivo di inserimento urbanistico, Relazione paesaggistica (d.lgs. 42/2004),

- **Redazione SCIA + Sanatoria art. 6 bis D.P.R. 380/21;**

- **Aggiornamento catastale;**

- **Spese di istruttoria e diritti di segreteria da quantificare al momento della presentazione.**

SINTETICO SPESE TECNICHE		
<i>SPESE TECNICHE</i>	€	6.500,00
<i>Escluso iva e previdenza</i>		

▪ ***QUADRO RIEPIGOLATIVO COMPENSO PRESTAZIONE PROFESSIONALE***

DESCRIZIONE	€	importo

A1) Spese generali (progettazione, redazione SCIA, relazione, relazione paesaggistica.	€	5.000,00
A2) Aggiornamento Catastale € 1.500,00	€	1.500,00
A3) Contributo Inarcassa 4% su (A1+A2) € 260,00	€	260,00
A4) Iva 22% su (A1 +A2 + A3) € 1.487,20	€	1.487,20
Totale quadro riepilogativo		Euro 8.247,20
sanzione pecuniaria art. 6 bis D.P.R. 380/2020		Euro 1.000,00
Totale Complessivo		Euro 9.247,20

Da ultimo, per quanto concerne le opere di ampliamento eseguite sul manufatto esistente, descritte nell'ordinanza di demolizione e nella perizia di stima come non censite in catasto ed individuate sulla corte esclusiva della particella 689, le stesse non possono essere sanate e vanno demolite attraverso la presentazione di un progetto di demolizione il cui costo complessivo è già stato quantificato nei chiarimenti depositati il 28/03/2019 pari ad € 10.000,00 con un incremento presumibile del 50% dovuto all'aumento del costo delle lavorazioni e dello smaltimento dei materiali di risulta nelle discariche autorizzate.

In merito al Lotto n° 5

Quanto al Lotto n. 5, identificato al catasto terreni al foglio 1 particelle 690, e 695, il sottoscritto nulla osserva in quanto sui terreni la cui destinazione è di tipo "zona artigianale e piccola industria" non insiste alcun manufatto da regolarizzare. Pertanto i terreni sono disponibili per la procedura di vendita.

Il Perito
Arch. Emiliano Grassi

Allegati:

1) *Visure catastali*