

---

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

N. Gen. Rep. **000036/18**

**Giudice Dr.ssa Francesca Pinacchio**  
**Custode Giudiziario avv. Massimo Zambelli**  
**Delegato alla vendita avv. Dora Di Loreto**

**CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI ELABORATO PERITALE**  
**DEPOSITATO IN DATA 28/03/2019**

*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. GRSMNLN71H14C096P - P.Iva 01690410665*

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



La presente integrazione viene redatta a seguito delle osservazioni formulate con ricorso ex 591 ter c.p.c. dal delegato alla vendita avv. Dora Di Loreto, pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. con provvedimento in calce al ricorso del 09/07/19 si osserva e precisa quanto di seguito.

#### **Valutazione costi di demolizione opere abusive lotto n° 4**

- Sul lotto n° 4, così come individuato dalla perizia di stima e catastalmente censito al foglio 1 part.lla 1004, insiste un manufatto abusivo oggetto di ordinanza di demolizione n° 28/03/1999 Prot. 3214 emessa dal sindaco di Prezza, il cui costo totale del progetto di demolizione è pari ad € 53.590,21 comprensivo di spese tecniche, oneri ed accessori. L'importo dei lavori pari ad € 37.000,00 è stato determinato facendo una media tra il costo di demolizione per metro cubo "vuoto per pieno" e le lavorazioni necessarie alla demolizione del manufatto medesimo. Si riporta, pertanto, il quadro economico con la specifica dei costi dovuti.

**PROGETTO DI DEMOLIZIONE,**  
**DI MANUFATTO EDILIZIO REALIZZATO SENZA TITOLO ABILITATIVO**  
**IN DIFFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

**QUADRO ECONOMICO**

L'importo totale del progetto è pari ad euro 53.590,21 così ripartito:

<b>A) IMPORTO LAVORI DI DEMOLIZIONE</b>	€ 37.000,00
	<b>TOTALE LAVORI € 37.000,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
B1) Spese generali (progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori)	€ 4.440,00



B2) Coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione	€	2.220,00	
B3) Oneri previdenziali spese tecniche (4%)	€	266,40	
B4) I.V.A. su A (10%)	€	8.140,00	
B5) I.V.A. (22%) Su B1 B2 B3 B4 B5	€	1.523,81	
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>€</b>	<b>16.590,21</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO</b>		<b>€</b>	<b>53.590,21</b>

### Valutazione costi di demolizione opere abusive lotto n° 3

➤ In riferimento a quanto premesso nel punto 8 del ricorso: “*che nulla è detto sugli immobili abusivi di cui al lotto 3*”; si precisa che gli abusi insistenti sul predetto lotto sono costituiti da piccoli magazzini realizzati in muratura, da un prolungamento del capannone con profilati metallici e da alcune tettoie, anch’esse realizzate in profilati metallici.

Detti abusi sono riportati nella planimetria generale ed il costo di demolizione è stato stimato nella perizia tecnica al punto “8.3. *Valutazione corpi*” il cui schema viene di seguito riportato.

#### 8.3. Valutazione corpi

##### C. capannone artigianale

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 115.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 115.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



La destinazione d'uso catastale è D/7 " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" 307,00 € 380,00 € 116.660,00

Nello stato di fatto il fabbricato viene usato in parte come magazzino e in parte come uffici.

- Valore corpo: € 116.660,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 116.660,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 116.660,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	capannone artigianale	0	€ 115.830,00	€ 115.830,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.374,50

- Riduzione monetaria: Spese Tecniche per regolarizzazione urbanistica opere interne € 2.000,00
- Riduzione monetaria: Spese per Regolarizzazione Catastale € 2.500,00
- **Riduzione monetaria: Spese per demolizione e ripristino opere abusive** € 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: Il capannone può essere diviso.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.955,50

**Valutazione costituzione lotto n° 5**



- I terreni identificati nel lotto numero cinque pur essendo prospicienti ai manufatti oggetto di stima non sono al servizio esclusivo dei capannoni oggetto di vendita, essi garantiscono l'accesso anche ad altre attività presenti, tra cui una falegnameria di altra ditta, distinta in catasto al foglio 22 particella 688 sub 2, contigua all'immobile identificato con la part. 688 sub 3 e 4; a tal proposito si precisa che il piano regolatore prevede il potenziamento di una strada interpodereale esistente che già oggi garantirebbe l'accesso alle particelle 1004 e 689 così come si evince dalla planimetria del P.R.G. allegata alla presente.

Si precisa che la scelta di costituire un lotto autonomo per i soli terreni, è dettata proprio dalla considerazione che gli stessi, pur avendo una destinazione di tipo "zona artigianale e piccola industria art. 19 NTA", nello stato di fatto possono essere utilizzati solo come aree di pertinenza e di accesso alle attività presenti in loco in quanto le distanze tra i manufatti esistenti non consentono nuove volumetrie. Pertanto, la costituzione di lotti comprendenti manufatti e terreni, concretamente, non garantirebbe a tutti la possibilità di accedere negli immobili e nelle altre attività esistenti.

Per quanto concerne il ricorso al Consiglio di Stato, nonostante le richieste formulate al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Prezza, circa l'esito del giudizio, nessuna informazione è stata fornita al sottoscritto.

Nel rassegnare le presenti integrazioni si resta a disposizione

Il Perito  
Arch. Emiliano Grassi







Strada interpodereale esistente

