

Atto di P.I. n. 47/2023 RGE  
Rinvio udienza: 18 giugno 2024  
G.E.: Dott.ssa Francesca GRECO

## TRIBUNALE DI AVEZZANO

**Oggetto:** Atto di P.I. n.47/2023 del R.G.E.,

**promossa da**

\*\*\*\*\*  
,

**contro**

\*\*\*\*\*  
.

### INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA

#### - Premesso:

- che nell'udienza del 16/04/2024 il G.E. disponeva quanto segue: <<..... INVITA l'esperto stimatore a fornire i chiarimenti richiesti in merito alle deduzioni svolte dal debitore esecutato, apportando, se del caso, le modifiche necessarie alla perizia anche al fine di rendere agevolmente comprensibili ad eventuali offerenti possibili situazioni controverse, assegnandogli il termine di giorni 30 per il deposito dei chiarimenti .....>>;
- che la frase attribuita all'esperto stimatore sul verbale di udienza del 16/04/2024 <<...omissis... La scala utilizzata fa parte di un condominio che ricade su un'altra particella ...omissis...>> va sostituita con <<...omissis... In catasto, dai documenti in possesso dell'esperto stimatore, la scala interna non risulta bene comune non censibile alla particella ex 340 ora particella 1291 ...omissis...>>.
- che \*\*\*\*\* depositava comparsa di costituzione e risposta \*\*\*\*\*.

#### **l'Esperto di seguito risponde a quanto richiesto dal G.E.:**

1 - Chiarimenti in merito alle deduzioni svolte dal debitore esecutato.

**1.a - In merito alle osservazioni fatte alla pagina 8** della Perizia depositata gli \*\*\*\*\* denunciano

<<... esiste un'apertura abusiva e non regolare sul lato est del negozio al piano primo (forse intendono il piano terra) volta a consentire l'accesso al piano seminterrato ....>> e di seguito affermano <<...  
Pertanto, la relazione indica una "soluzione" alla irregolarità edilizia e alla difformità catastale non praticabile e



*in violazione di legge ....>>.*

L'esperto estimatore visto la denuncia \*\*\*\*\* sull'esistenza di grave irregolarità edilizia chiede al GE di attivare le procedure di legge per ordinare all'attuale proprietà, cioè \*\*\*\*\* , il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto depositato al Comune di Trasacco che ha ottenuto la Concessione Edilizia \*\*\*\*\* , relativa alla domanda di condono registrata al protocollo del Comune di Trasacco \*\*\*\*\* , con specifico riferimento alla chiusura dell'apertura abusiva e non regolare sul lato est del negozio al piano terra (vedere foto n.01 allegata) e la riapertura della porta esistente al piano terra sullo stesso muro a est del negozio posta così come riportata sul progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.4676/1996 (vedere le foto n.02 e n.03 allegate).

Si fa notare che dalla domanda di condono presentata il \*\*\*\*\* sono passati più di 37 (trentasette) anni e che la Concessione edilizia in Sanatoria n. \*\*\*\*\* è stata rilasciata più di 28 (ventotto) anni fa.

**1.b - In merito alle proprietà comuni condominiali** si fa presente che la Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/1985), rilasciata dal Comune di Trasacco (AQ) il \*\*\*\*\* , **ha autorizzato con**

**unica concessione edilizia-urbanistica il progetto riguardante le due unità immobiliari** e l'atto di concessione riporta: <<...omissis .....Vista la domanda datata 28-08-1986 registrata al protocollo n. ....omissis.... nell'asserita qualità di EX PROPRIETARIO diretta ad ottenere, ai sensi della Legge 28.2.85 n.47, la CONCESSIONE

EDILIZIA IN SANATORIA per i lavori ed opere edili descritte nella pratica:

.....omissis..... sull'area/sull'immobile di proprietà di \*\*\*\*\* ubicato/a in località

**TRASACCO (AQ) VIA CAVOUR in catasto al foglio n.15 mappale/i n. 340 (oggi 1291) -345. Vista la**

documentazione e il progetto-relazione delle opere abusivamente eseguite, redatte a firma del tecnico ing. \*\*\*\*\* a corredo della domanda stessa omissis.....>> per cui, come è evidente nel progetto

autorizzato, redatto dall'Ing. \*\*\*\*\* , la scala serve i piani sia della particella ex 340 (oggi particella 1291) sia della particella 345, anche perché se così non fosse stata l'attività svolta \*\*\*\*\* non sarebbe stata autorizzata dalle competenti autorità. Quindi la scala, secondo il progetto autorizzato, è di fatto condominiale alle unità immobiliari identificate come particelle ex 340 (oggi particella 1291) e 345 e di conseguenza andrebbe accatasta come bene comune non censibile in base alla concessione edilizia in sanatoria su citata.



Si fa presente che dagli atti in possesso dell'esperto stimatore le documentazioni catastali sono state presentate in date anteriori al rilascio della concessione edilizia del \*\*\*\*\* (cioè nell'anno \*\*\*\*\* e nell'anno \*\*\*\*\*) e che dopo la data di rilascio della concessione, da quanto il sottoscritto ha potuto ispezionare presso i pubblici uffici, non risulta essere stato assolto dai titolari degli immobili l'obbligo di accatastamento dopo il rilascio della predetta concessione edilizia in sanatoria, come prescritto da legge (art.10 24 comma 6 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.).

**1.c - In merito alle osservazioni sollevate su quanto riportato a pagina 10 della perizia depositata** si rimanda alla lettura del precedente punto 1.b per quanto riguarda la scala interna, mentre per le osservazioni circa l'accesso al piano primo del negozio si fa presente che questo è possibile anche dalla scala esterna e dal terrazzo ubicati sul lato sud dell'immobile, perché questo accesso è riportato in modo chiaro nell'ELABORATO PLANIMETRICO, relativo al tipo mappale n.78168 del 14/10/1986, cioè passaggio conosciuto da più di 37 (trentasette) anni.

**1.d - Le osservazioni sollevate su quanto riportato a pagina 11 della perizia depositata vanno respinte**, perché dall'ulteriore sopralluogo del 30/04/2024, presenti oltre al custode e l'esperto anche \*\*\*\*\* , è stata verificata di nuovo la presenza degli impianti dell'immobile negozio pignorato così come già definiti in perizia, cioè la presenza della caldaia del gas al piano seminterrato (vedere foto n.07 allegata), gli elementi radianti al piano terra, la fornitura del gas (ubicata all'interno del Bene n. 2 - area urbana foglio 15 part. 1294 sub 1 - vedere le foto n.05 e n.06 allegate) e la fornitura Enel al piano terra del negozio (vedere foto n.04 allegata).

**1.e - In merito alle osservazioni sollevate per quanto riguarda la demolizione** di parte dell'edificio definite nella sentenza \*\*\*\*\* del Tribunale di Avezzano l'esperto stimatore ribadisce che per rendere agibili le parti di edificio rimanenti in piedi dopo la demolizione è necessario elaborare progetto esecutivo, redatto da professionista abilitato, le cui attività devono essere precedute da specifico disciplinare di incarico, formalmente sottoscritto dai proprietari delle unità immobiliari concorrenti e dal professionista da questi incaricato.

L'esperto ha ben spiegato che il futuro acquirente non potrà effettuare le operazioni di demolizione a lui spettanti ma le deve attuare insieme agli altri proprietari delle unità immobiliari coinvolte. Per cui l'esperto stimatore non avendo ricevuto incarico per la redazione del progetto esecutivo di demolizione e messa in



sicurezza degli immobili da demolire secondo la sentenza \*\*\*\*\* , in quanto ciò esula dall'incarico peritale ricevuto, non è in grado di definire i costi necessari per l'attuazione di tale procedura. Anzi l'esperto chiede alla parte eseguita come mai ad oggi la procedura di demolizione ordinata con la sentenza del Tribunale di Avezzano \*\*\*\*\* non è stata ancora messa in esecuzione.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda anche alla lettura della perizia dell'Ing\*\*\*\*\* allegata alla sentenza di demolizione e in atti.

Infine l'esperto non ha preso in esame la realizzazione di una scala interna tra i piani dell'immobile staggito in base alle considerazioni espresse al punto 1.b e, conseguentemente a quanto relazionato, chiede al GE se è opportuno o meno valutare anche la realizzazione di una scala interna tra i piani dell'immobile negozio pignorato secondo quanto richiesto dalla parte eseguita successivamente al deposito della perizia.

Il sottoscritto esperto stimatore in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Avezzano il 03 maggio 2024

In fede l'Esperto stimatore

Dott. Arch. Alfonso CAROLI

Di seguito documentazione fotografica.



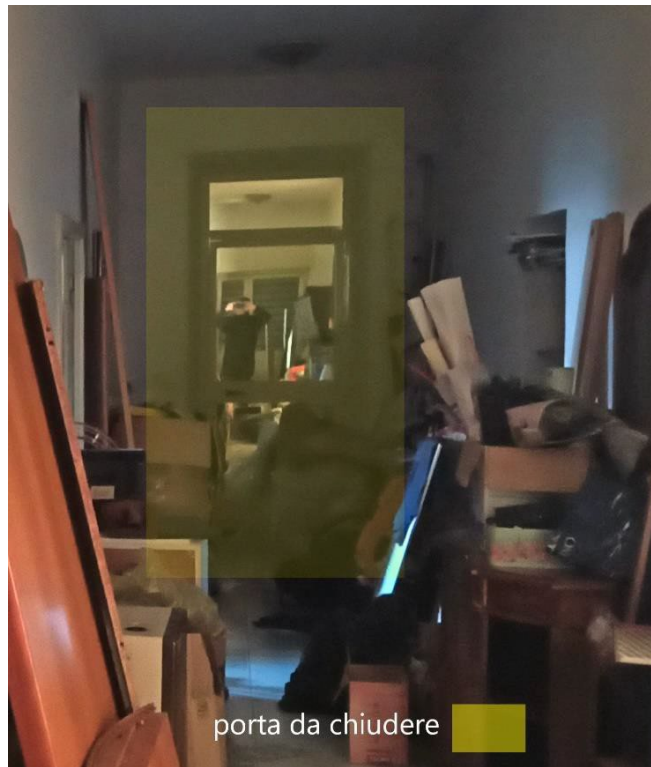


Foto n.01 - ubicazione porta piano terra da chiudere (foto da sopralluogo del 12/01/2024)



Foto n.02 - ubicazione porta da riaprire come da progetto approvato con concessione in sanatoria n.4676/1996 (foto da sopralluogo del 30/04/2024)





Foto n.03 - ubicazione porta da riaprire come da progetto approvato con concessione in sanatoria n.4676/1996 (foto da sopralluogo del 30/04/2024)

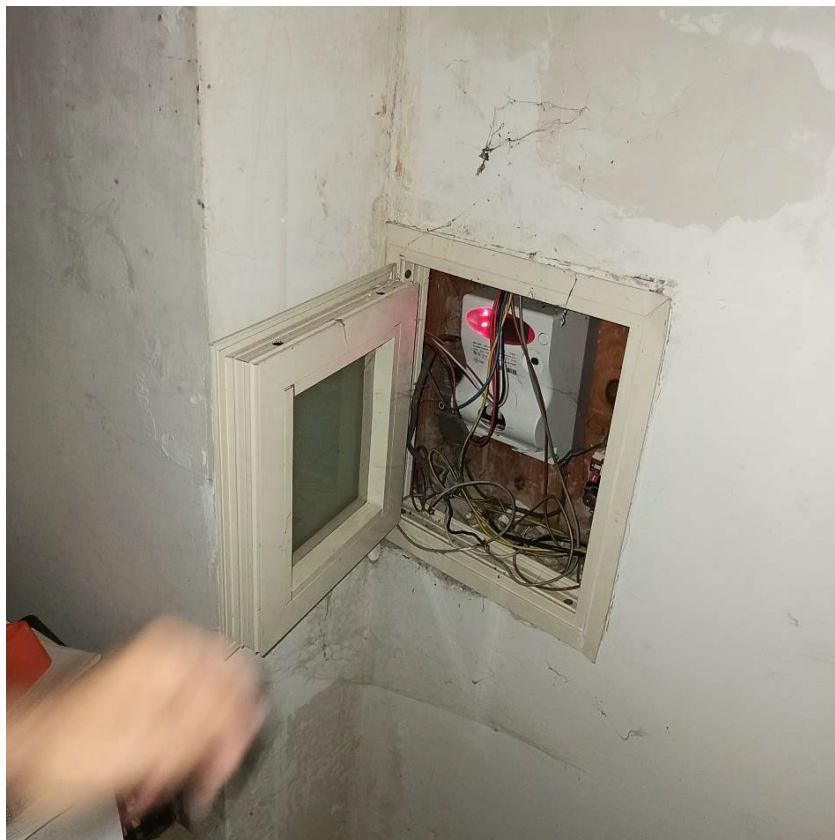


Foto n.04 - fornitura ENEL al piano terra dell'immobile negozio (foto da sopralluogo del 30/04/2024)





Foto n.05 - fornitura GAS - ubicata all'interno del Bene n. 2 - area urbana foglio 15 part. 1294 sub 1 - (foto da sopralluogo del 30/04/2024)



Foto n.06 - fornitura GAS - ubicata all'interno del Bene n. 2 - area urbana foglio 15 part. 1294 sub 1 - (foto da sopralluogo del 30/04/2024)





Foto n.07 - Caldaia ubicata al piano seminterrato dell' immobile negozio

