

# TRIBUNALE DI SULMONA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Promossa da*  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PRATOLA PELIGNA**

*Parti resistenti*

*ES.IMM.N° 55/2022*

*Giudice*  
**Dott. Luca Pelliccia**

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO E (Risposta alle Osservazioni)

---

### **Tecnico incaricato Geom .Pasquale Augusto Iudiciani**

Iscritto all'albo della provincia dell'Aquila al n. 2274

Iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n.180

Con studio in Sulmona (AQ) Via Cavate,19

C.F. DCNPQL78A16I804J – P.iva 02017420668

Cellulare 3409535844 – Email: [pasqualeaugusto@msn.com](mailto:pasqualeaugusto@msn.com)

---

---

**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**  
PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Pasquale Augusto Iudiciani, nato a Sulmona (AQ) il 16/01/1978 c.f. DCNPQL78A16I804J, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia dell' Aquila al n. 2274, ed iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n. 180 , con studio a Sulmona (AQ) in via Cavate, 19,

## RICEVUTA

la nomina di ESPERTO con provvedimento del 20/01/2023 dal Dott. Luca Pelliccia, relativamente al procedimento ES.IMM. N° 55/2022 e prestato impegno ad adempiere il mandato in data 25/01/2023

## SI ATTENEVA

Scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina ed alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal c.p.c.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura del contenzioso, oltre la documentazione reperita dallo stesso. In data 15/05/2023 provvedevo al deposito della prima bozza. Successivamente, dopo l'udienza del 01/06/2023 ed in relazione alle criticità urbanistiche descritte, mi attenevo al reperimento della documentazione mancante ed alla risposta completa dei quesiti. In data 03/04/2024 ricevevo le osservazioni CTP Ing. Cianchetta le cui risposte costituiscono parte integrante della CTU definitiva.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani



## INDICE DEGLI ALLEGATI

<b>ALLEGATO A</b>	<b>DOCUMENTAZIONE GENERICA</b>  1- Provvedimento del 09/03/2021 – Nomina e Quesiti 2- Planimetria Catastale
<b>ALLEGATO B</b>	<b>RELAZIONE FOTOGRAFICA</b>  1- Riprese in sede di sopralluogo
<b>ALLEGATO C</b>	<b>FORMALITA' IPOTECARIE</b>  1- Formalità del 1996 con cancellazione 2- Formalità del 1999 BCC Pratola Pelligna 3- Formalità del 2001 Banca Toscana con cancellazione 4- Formalità del 2003 BCC Pratola Pelligna con rinnovo 5- 2012 Ipoteca Legale Equitalia 6- 2014 Pignoramento Monte Dei Paschi Di Siena 7- 2015 Pignoramento esattoriale Con Cancellazione 8- 2022 Pignoramento BCC Pratola Pelligna
<b>ALLEGATO D</b>	<b>RAPPRESENTAZIONI GRAFICHE</b>  1- Stato dei luoghi complessivo 2- Stato dei luoghi interno
<b>ALLEGATO E</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI ( INTEGRATO )</b> 1 – Progetto del 1967 ed autorizzazioni varie 2 - Progetto in sanatoria del 1975 ed autorizzazioni varie 3 – Progetto del 1992 4 – Progetto di Ampliamento del 2000



## 1- IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

### 1.1 – Identificazione catastale (si consulti Allegato C)

Si contraddistingue il bene oggetto di stima e censito all'interno del N.C.E.U. del comune di SULMONA

- 1)- Fg. 18 P.lla 271; Cat. D/7; Viale Della Repubblica Piano T  
Rendita catastale € 3.856,38  
Intestato a:

### 1.2 – Studio preliminare della Proprietà e descrizione sommaria del bene

#### 1.2.1- Indagine di sopralluogo e descrizione completa

L'immobile ad uso Gommista si compone di N. 2 corpi di fabbrica continui. Si tratta di struttura intelaiata in c.a. con copertura semicircolare a travi non emergenti e laterizi. Le tamponature sono in blocchetti cementizi con spessore di circa CM. 30. Sul lato orientale si riscontra l'esistenza di un corpo murario con copertura indipendente ad una sola falda e completamente addossato ai due corpi di fabbrica principali. Si specifica che i tre corpi sono effettivamente complementari tra loro e quindi comunicanti. Dall'indagine di sopralluogo effettuata non emergono particolari criticità strutturali e conservative. Dalle misurazioni effettuate in data 27/03/2023 si distinguono i seguenti ambienti:

#### Corpo A – Corpo Settentrionale

Il corpo è utilizzato per gran parte della sua superficie da uno spazio per la lavorazione ed assistenza. La restante superficie è costituita da uffici, depositi, magazzini e servizi igienici. L'intero ambiente è dotato di un ingresso carrabile sul fronte strada che consente l'accesso al vano principale. Sul lato corto settentrionale si riscontrano altri N. 3 ingressi costituiti da porte garage per l'accesso ai magazzini ed al locale compressore. La pavimentazione cementizia, tipica dei capannoni industriali, risulta integra. Complessivamente l'intero ambiente è in buone condizioni.

La copertura è ad arco di circonferenza con manto in guaina bituminosa termo scaldata e gronde cementizie frontali. Infissi in metallo a vetro semplice. L'altezza massima è di M. 6,00, quella minima di M. 4,00. Al suo interno si riscontra la presenza di una maglia in cemento armato con n. 4 pilastri a sezione di Cm. (41x41) che sorreggono una trave di sezione di CM. (41x50) circa. L'altezza dei pilastri è di M. 3,46. Si distinguono i seguenti ambienti:

- Vano principale, di lavorazione MQ. 206,95  
Reception Ufficio MQ. 20,66  
Ufficio MQ. 16,21  
Vano per il ricovero degli pneumatici MQ.  
Deposito 1 MQ. 13,12  
Deposito 2 MQ. 19,14  
Magazzino 1 MQ. 33,03  
Magazzino 2 MQ. 31,71  
Magazzino 3 MQ. 58,51  
Locale Compressore MQ. 33,14  
Deposito Gomme MQ. 30,81  
Servizi Igienici MQ. 13,92

Superficie Lorda Complessiva MQ. 532,02



#### Corpo B – Corpo Meridionale

Copertura ad arco di circonferenza con manto di copertura in Amianto-Cemento (Eternit), gronde metalliche. Sul prospetto di ingresso è presente una pensilina metallica a N. 4 elementi a sbalzo reticolari di prima orditura ed elementi a sezione quadrata di seconda orditura, il manto di copertura è anch'esso di Eternit. Al suo interno è presente struttura metallica ad uso soppalco e contestuale scala.

Vano Principale di lavorazione ed assistenza MQ. 238,65

Deposito Gomme 1 MQ. 51,82

Deposito Gomme 2 MQ. 29,19

Spogliatoio MQ. 7,14

Soppalco MQ. 106,81

Superficie Lorda Complessiva MQ. 356,79

#### Corpo C – Vano addossato al corpo B sulla parete meridionale

Vano addossato sulla parete corta del corpo B, costituito da parti metalliche e parti murarie con accesso diretto mediante porta garage in metallo verniciato. La copertura è costituita da pannelli di tipo Sandwich con parti probabilmente in poliuretano.

Vano di Sgombero MQ. 69,79

#### Corpo D – Tettoia meridionale

Corpo metallico a pianta rettangolare costituito da N. 6 montanti in metallo e N. 3 travi reticolari determinanti la pendenza necessaria alla copertura in lamiera grecata a sua volta poggiata su profili aperti longitudinali. Le misure complessive sono di M (12,80x6,50). Sulle parti perimetrali sono pressoché presenti muri in blocchi di cemento per un'altezza di circa m. 1,50. Superficie complessiva è di MQ. 83,00.

#### Corpo E – Tettoia settentrionale

La tettoia è addossata sul lato corto settentrionale del corpo A, si compone di N. 6 montanti metallici a sezione quadrata. La copertura è in lamiera grecata. La superficie complessiva è di MQ. 62,00.

#### Spazio esterno

L'immobile è dotato di ampia pertinenza esterna che si sviluppa per MQ. 1734,77. La stessa risulta completamente recintata mediante elementi metallici e cementizi. L'ingresso è posizionato sul lato in aderenza con la strada denominata Viale Della Repubblica. L'intera superficie risulta asfaltata.

### 1.3 – Confronto con la documentazione catastale

#### 1.4.1 – *Elaborato Planimetrico*

Non esistente o comunque inserito nella fattispecie all'interno della planimetria catastale (rapp. In scala 1:500).

#### 1.4.2 – *Elenco Subalterni*

Non Esistente in quanto non esistono subalterni.



### 1.4.3 – Planimetria

L'indagine esplorativa dei due corpi di fabbrica principali (A e B) risulta sovrapponibile con le risultanze catastali. Nello specifico risultano pressoché confermati i dati di superficie catastale sia interna che esterna dell'immobile. Gli ambienti interni e la loro suddivisione risultano congrui o per lo meno rappresentano lievi differenze di tipo metrico che non alterano la natura del bene. Al contrario si riscontrano significative difformità sui seguenti corpi:

- Il corpo C è accatastato come tettoia esterna mentre allo stato dei luoghi risulta costruito un corpo in muratura con copertura metallica con manto "Sandwich" e porta di ingresso da Garage in metallo.
- Il corpo D non risulta rappresentato catastalmente
- Il corpo E non risulta rappresentato catastalmente

Viste le incongruenze descritte **risulta necessario procedere con accatastamenti e/o variazioni.**

Occorrono quindi:

- Accatastamento del corpo D.
- Variazione catastale del corpo C o eventuale accatastamento.

## 2- FORMALITA' E DOCUMENTAZIONI

### 2.1 – Esistenza di formalità

A seguito di ispezione ipotecaria vengono elencate le formalità riferite all'immobile:

#### 30/10/1996 Nota di Iscrizione del 12/11/1996 N. 7 R.G. 15009 R.P. 1618

Atto Notarile Pubblico Notaio Cesira De Michele (*repertorio N° 6043*) ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo:

- BCC Pratola Peligna – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

#### **Mutuo di € 200.000.000 per una durata di anni 10.**

Annotazione del 09/09/1998 R.G. 12488 R.P. 1280 per atto modificativo di mutuo

Annotazione del 18/06/2001 R.G. 10524 R.P. 1027 per **cancellazione totale**

-----

#### 28/01/1999 con Nota di Iscrizione del 02/02/1999 N. 36 R.G. 1349 R.P. 184

Atto Notarile Pubblico Notaio Cesira De Michele (*repertorio N° 10103*) di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo:

- BCC Pratola Peligna – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

#### **Mutuo di € 500.000.000 per una durata di anni 15.**

-----

#### 11/04/2001 con Nota di Iscrizione del 13/04/2001 N. 47 R.G. 6638 R.P. 658

Atto Notarile Pubblico Notaio Cesira De Michele (*repertorio N° 15603*) ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo:

- Banca Toscana – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

#### **Mutuo di € 100.000.000 per una durata di anni 10.**

Comunicazione del 24/07/2015 N. 1131 di **estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 06/07/2015 con cancellazione totale eseguita il 06/08/2015**

-----

#### 12/08/2003 con Nota di iscrizione del 20/08/2003 N. 43 R.G. 14760 R.P. 2469



Atto Notarile Pubblico Notaio Cesira De Michele (*repertorio N° 22576/8443*) ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo:

- BCC di Pratola Peligna – SOGGETTI A FAVORE
- (unità negoziale 2) – SOGGETTO CONTRO

**Mutuo di € 350.000,00 per una durata di anni 20.**

Formalità successiva di riferimento del 06/12/2022 R.G. N. 22464 R.P. N. 2049 per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

-----

**11/10/2012 con Nota di Iscrizione del 15/10/2012 N. 11 R.G. 25658 R.P. 1488**

Pubblico Ufficiale Equitalia Centro SPA (*repertorio N° 67/5412*) ipoteca legale, ruolo (art. 77 del DPR N. 602 del 1973)

- Equitalia Centro SPA – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

**Capitale € 218.548,54**

-----

**28/01/2014 con Nota di trascrizione del 20/03/2014 N. 12 R.G. 4463 R.P. 3602**

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario del tribunale di Sulmona (*repertorio N° 62/2014*) atto esecutivo cautelare, verbale pignoramento immobili:

- Banca del Monte dei Paschi di Siena – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

**Pignoramento eseguito per € 19.902,83.**

-----

**28/08/2015 con Nota di Trascrizione del 31/08/2015 N. 9 R.G. 11560 R.P. 9178**

Atto Amministrativo di Equitalia Centro SPA (*repertorio N° 6/2015*) atto esecutivo cautelare, pignoramento esattoriale:

- Equitalia centro SPA – SOGGETTI A FAVORE
- – SOGGETTO CONTRO

Annotazione del 26/10/2018 R.G. N. 16707 R.P. N. 1512 **Cancellazione**

-----

**14/10/2022 con Nota di Trascrizione del 06/12/2022 N. 7 R.G. 22463 R.P. 18182**

Atto Giudiziario del tribunale di Sulmona (*repertorio N° 509*) atto esecutivo cautelare, verbale pignoramento immobili:

- BCC di Pratola Peligna – SOGGETTI A FAVORE
- F.Ili Marinucci di Emidio SNC – SOGGETTO CONTRO

**Pignoramento eseguito per € 255.641,52**

-----

**12/08/2003 con Nota di Iscrizione del 06/12/2022 N. 8 R.G. 22464 R.P. 2049**

Atto Notarile Pubblico Notaio Cesira De Michele (*repertorio N° 22576*) ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

- BCC di Pratola Peligna – SOGGETTI A FAVORE
- (unità negoziale 2) – SOGGETTO CONTRO

**Mutuo di € 350.000,00 per una durata di anni 20.**

L'ipoteca viene rinnovata per lo stesso importo e alle stesse condizioni dell'originaria formalità. Si confermano gli annotamenti a margine dell'ipoteca originaria.

-----



## 2.2 – Destinazione Urbanistica

L'intera zona è assoggettata alla Norma N.T.A. del PGR art. 6,00 – Zona sottoposta al piano regolatore territoriale del nucleo di Sviluppo Industriale. All'attualità l'intera area è regolata dalla variante approvata con delibera C.P. n. 4 del 29/01/2018. Nello specifico l'art. 6 determina le tipologie di attività svolte all'interno dell'area e distinte in:

art. 6 comma 2 – destinazioni produttive ammesse

punto 6) – Categoria: Attività di servizio ai mezzi e alle cose.

Sottocategoria: autorimesse, parcheggi pubblici e privati, carrozzerie, officine meccaniche, manutenzione di autoveicoli civili e industriali, comprese stazioni di servizio e depositi per carburanti e prodotti petroliferi.

L'attività svolta all'interno del bene è conforme con la destinazione urbanistica regolata dalle norme.

## 2.3 – Usi Civici sul bene

L'intera area omogenea non risulta gravata da usi civici.

## 2.4 – Regolarità Urbanistica e Dichiarazione Di Agibilità

### 2.4.1- Regolarità Urbanistica del Corpo A

Dall'indagine documentale effettuata presso l'archivio di Stato di Sulmona emerge un progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. e copertura circolare redatto dall' Ing. Iafolla ed approvato con Licenza Edilizia in data 27/04/1967 ( *parere favorevole della commissione edilizia in data 22/03/1967 e autorizzazione a costruire del Genio Civile in data 14/06/1967* ). Dalla consultazione dei Grafici Progettuali e della Relazione Tecnica lo stato dei luoghi risulta conforme alle disposizioni progettuali approvate (*attestazione di inizio e fine lavori in data 20/01/1971*).

### 2.4.2 – Dichiarazione di Agibilità del Corpo A

Non pervenuta.

### 2.4.3- Regolarità Urbanistica del Corpo B

In data 30/11/1972 è stato presentato dall' Ing. Rubeo progetto per la realizzazione di una tettoia con struttura metallica e tamponature in cemento. Dalla consultazione complessiva si può affermare che lo stato dei luoghi risulta conforme alle disposizioni contenute in progetto. Tuttavia, il documento è stato respinto dagli uffici comunali ed in data 08/04/1974 veniva elevato verbale di contravvenzione da parte dell'ufficio tecnico per costruzione senza licenza della struttura. Successivamente in data 23/10/1975 veniva presentata Sanatoria (*prot. n. 1589*) con parere favorevole da parte degli uffici con riserva di questi ultimi di avere facoltà di richiedere la completa rimozione dell'intero corpo sanato, (*parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 18/04/1975*).

### 2.4.4- Dichiarazione di Agibilità del Corpo B

Non pervenuta.

### 2.4.5- Regolarità Urbanistica e dichiarazione di agibilità del Corpo C

Non pervenuta.



#### 2.4.6- Regolarità Urbanistica e dichiarazione di agibilità del Corpo D

Veniva presentato in data 01/07/1992 (prot. n. 8317) dall'arch. Pagliaro progetto per la costruzione della pensilina identificata come Corpo D, dalla consultazione non emergono difformità sostanziali con l'opera costruita. La dichiarazione di agibilità è non pervenuta.

#### 2.4.5- Regolarità Urbanistica e dichiarazione di agibilità del Corpo E

Non pervenute.

#### 2.4.6 – Documentazione Pervenuta in sede di integrazione

Dalle indagini documentali svolte dopo l'udienza del 01/06/2023 risulta l'esistenza di un progetto per l'ampliamento del vano ufficio del corpo A ( prot. 13421 del 22/06/2000 con parere favorevole della commissione edilizia in data 24/07/2000 verbale n. 950 ed approvazione in data 12/09/2000 n. 1676 GC ). Dalla consultazione degli elaborati grafici e dalla lettura della relazione tecnica redatti e presentati dall'Ing Daniele Cianchetta si evidenzia ulteriormente come lo stato di fatto disegnato risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi riferiti ai corpi A-B-C. Si precisa quindi che in data 22/06/2000, data di presentazione del progetto, risultano implicitamente conformi parti della struttura non reperiti in altre documentazioni. Si fa riferimento quindi alla conformità urbanistica della tettoia in ferro posta al di sopra dell'ingresso principale del corpo B, e della tettoia addossata sul lato corto dello stesso. Non risulta pervenuta invece la tamponatura della tettoia suddetta ( corpo C ).

Non risultano in alcun modo pervenute le dichiarazioni di Agibilità complessive di tutti i corpi approvati in sede progettuale. Non risultano pervenute le dichiarazioni e certificazioni impiantistiche.

### 2.5 – Procedure necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale

#### 2.5.1 – Corpo A

Il corpo A risulta perfettamente conforme alle progettazioni urbanistiche ed alle sue approvazioni. Manca il certificato di Agibilità – S.C.Agi da prodursi attraverso incarico da affidarsi ad un professionista abilitato ( art. 24 DPR 380/2001 e d.lgs 222/2016), manca la certificazione impiantistica di conformità degli impianti termici da prodursi previo sopralluogo di ditta specializzata

Si stimano i seguenti costi professionali:

Dichiarazione di agibilità statica redatto da professionista abilitato “ richiesta dell'agibilità “secondo le disposizioni del DPR 380/2001 art. 24 in ottemperanza al D. MIN. LLPP. del 20/09/1985 – *Modificazioni al decreto ministeriale 15 maggio 1985 recante disposizioni per accertamenti da eseguirsi ai fini della certificazione dell'idoneità statica delle costruzioni abusive ( legge 28 febbraio 1985 N. 47 art. 35, comma 4 )*);

Si stimano i seguenti oneri professionali:

- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A.gi..... € 5000,00.
- Certificato di conformità degli impianti termici.....€ 2000,00.
- Certificato di conformità degli impianti elettrici.....€ 2000,00.
- Attestato di Prestazione Energetica – APE .....€ 500,00.

**Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo A .....€ 9.500,00.**

#### 2.5.2 - Corpo B



Il corpo B risulta conforme, tuttavia mancano le progettazioni ed approvazioni del soppalco metallico posizionato all'interno, come per il corpo A, la struttura risulta priva di certificato di Agibilità e delle certificazioni impiantistiche.

Si stimano i seguenti oneri professionali:

- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A.gi..... € 5000,00.
- Certificato di conformità degli impianti termici.....€ 2000,00.
- Certificato di conformità degli impianti elettrici.....€ 2000,00.
- Attestato di Prestazione Energetica – APE .....€ 500,00.
- Progettazione ed approvazione del soppalco metallico interno .....€ 5000,00.

**Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo B .....€ 14.500,00.**

### 2.5.3 - Corpo C

Il corpo C necessita di essere regolarizzato sia catastalmente che urbanisticamente. Si stimano i seguenti oneri.

- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A..... € 2000,00.
- Certificato di conformità degli impianti elettrici.....€ 500,00.
- Oneri di Urb. Secondaria(art. 9 L.R. n.89 del 23/09/1998) (approssimato).....€ 500,00
- Variazione catastale mediante procedura DOCFA.....€ 1000,00.
- S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione urbanistica (sanzioni comprese)..... € 3000,00.

**Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo C .....€ 7000,00.**

### 2.5.4 – Corpo D

La tettoia necessita di inserimento nelle mappe.Si stimano i seguenti oneri:

- Procedura di Accatastamento mediante applicativo PREGEO E DOCFA.....€ 2000,00.

**Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo D .....€ 2000,00.**

### 2.5.5 – Corpo E

La tettoia non risulta sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini, se ne considera la rimozione. Si stimano quindi i seguenti oneri ( costi ripresi dal BURAT – prezzario regione Abruzzo- Anno 2023 ):

- Smontaggio e rimozione dell'intera struttura ( voce E.01.110.40.a ) .....€ 301,50.
- Trasporto a discarica e conferimento ( E.01.210.20.z ) .....€ 100,00.
- Certificazione per lo smaltimento – Codice CER – ( voce E.01.210.05.a ) .....€ 480,30.

**Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo E .....€ 881,80.**

### 2.5.6 – Costi complessivi per la regolarizzazione del compendio

**€ 33.881,80.**

## 3- VALUTAZIONI SULLA SEPARAZIONE DEL BENE



### 3.1 – Considerazione distributiva sulla separazione del bene

#### 1.5.1 – Valutazione intrinseca del bene pignorato

Il fabbricato descritto risulterebbe dall'impianto strutturalmente separato. Il corpo B emerge, nella sua copertura, più alto del corpo A di circa CM. 50,00. Dalla rappresentazione planimetrica l'ipotesi di separazione si configura sia per la dotazione degli spazi interni e sia per la complessiva natura strutturale. I due corpi attualmente sono collegati internamente da una sola porta posta in mezzeria del lato comune. Inoltre la superficie lorda complessiva (MQ. 882,00) e la ipotetica suddivisione a MQ. 532,00 del Corpo A e MQ. 355,00 del Corpo B ne consentirebbe l'utilizzo separato per attività indipendenti di diversa natura e conformi alla destinazione urbanistica di PRG e PRT. Entrambi i corpi sono dotati di ingresso esclusivo dall'esterno. Nell'ipotesi più suggestiva il corpo B potrebbe essere dotato di nuovi ambienti che attualmente mancano, come ad esempio uno spazio per ufficio, segreteria e servizio igienico. Il corpo A non necessiterebbe di alcuna modifica in quanto già opportunamente dotato di numerosi ambienti.

#### 1.5.2 – Descrizione dei nuovi ipotetici ambienti da costruire all'interno del corpo B

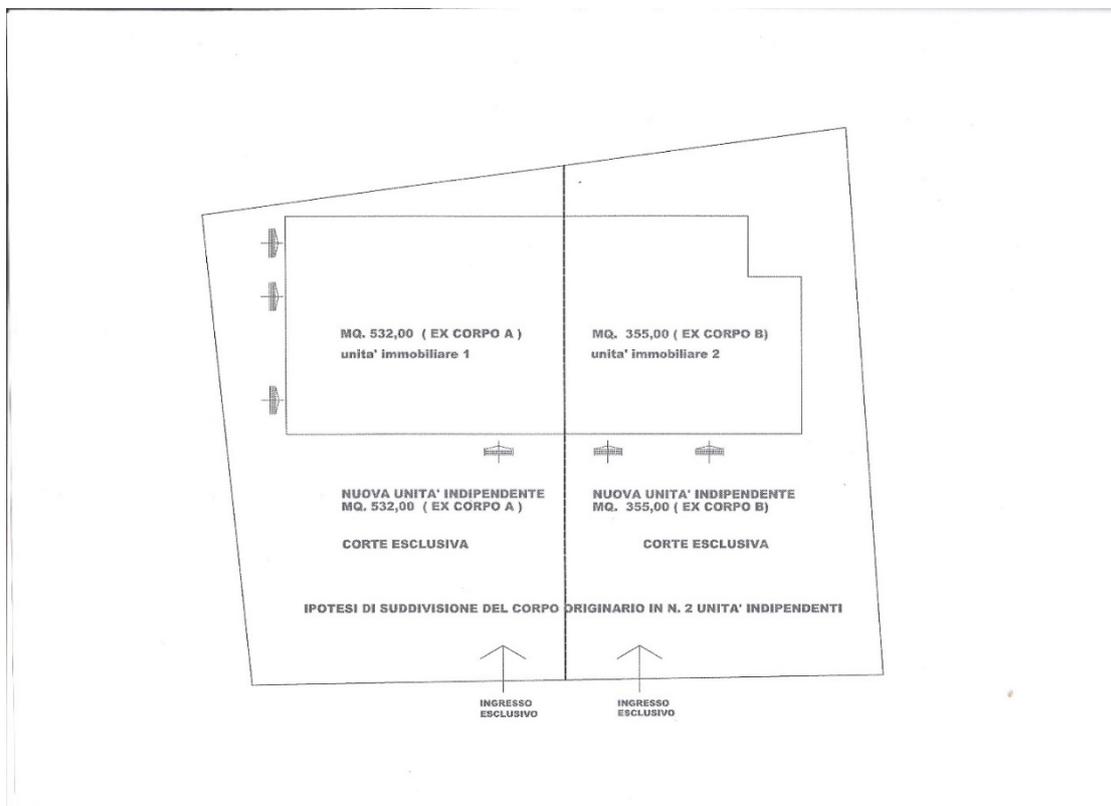
Nell'ipotesi si potrebbero creare gli ambienti di Reception e Ufficio con superficie di MQ. 17,26 e la costruzione dei servizi igienici ( MQ. 13,93) sulla superficie ad oggi destinata a spogliatoio.

Si conterebbero quindi.

- Spazio per attività ed assistenza MQ. 213,24.
- Spazio per ufficio e reception MQ. 17,26.
- Servizi igienici MQ. 13,93.

### 3.2 – Rappresentazione grafica sulla separazione del bene

#### 3.1.1 – Valutazione complessiva dell'ipotesi generale di separazione del bene



Per la divisione dettagliata e l'introduzione dei nuovi spazi interni si consulti l'ALLEGATO D.

Dalla consultazione delle norme tecniche del piano regolatore territoriale del Consorzio per lo Sviluppo del Nucleo Industriale – PRT del NSI Sulmona – ARAP delib. C.P. n.4 del 29/01/2018 art. 9 punto3) – *Zone per attrezzature sociali, culturali, sportive e di servizio*, inoltre, la ipotetica suddivisione rispetta gli standard urbanistici.

#### 4- STIMA DEL COMPENDIO EDILIZIO

##### 1.4.1 – Metodo

Per la stima immobiliare del bene verranno adottati due metodi: quello analitico e quello del confronto. Il risultato complessivo verrà prodotto per interpolazione dei due metodi.

##### 1.5.2 – Metodo Analitico alla banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI

Ci riferiamo alle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2022 con i seguenti parametri

- Fascia: Zona Periferica/- Loc. Produttiva Ovidio, impianti sportivi Incoronata, Casino Corvi, Case Panetto, case Iommi ecc.
- Codice di Zona: D1
- Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili
- Destinazione: Produttiva
- Tipologia: Capannoni tipici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	235	370	L	1,2	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	295	440	L	1,4	1,9	L
Laboratori	NORMALE	400	590	L	1,8	2,9	L

Valore di riferimento preso dall'intervallo imposto e valutato in € 367,50.

##### 1.5.3 – Fattori correttivi alla valutazione Analitica

Ai valori sopra definiti è necessario apportare opportune correzioni, introducendo alcuni parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame: si tenga conto, infatti, che i prezzi riportati dall'OMI sono riferiti a beni in condizioni "ordinarie" di conservazione e manutenzione. Le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, sono le seguenti: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (Cg) sarà fornito dalla seguente espressione:

$$C_g = (a+b+c+d+e) - (n-1).$$

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per l'immobile relativo alla unità immobiliare assume la seguente forma (valore unitario arrotondato):

Valore Analitico OMI calcolato in € 367,50/MQ

Ubicazione	Funzionalità	Stato manutentivo	Impianti	Qualità Edilizia	Coefficiente Globale (Cg)	Valore Unitario €/Mq
1,10	1,10	0,85	0,85	0,95	<b>0,85</b>	<b>€ 312,37</b>



--	--	--	--	--	--	--

Valutazione al metro quadro € 312,37

Motivazioni:

Ubicazione: Zona periferica che rientra all'interno del primo nucleo industriale di espansione della Città. Prospiciente all'asse viario principale ed ottimamente collegato con il centro urbano.

Funzionalità: Edificio uniformemente distribuito con spazi razionalmente collegati tra loro. La composizione interna permette l'utilizzo della struttura per le varie attività produttive e commerciali.

Stato Manutentivo: Lo stato manutentivo risente dell'usura temporale.

Dotazione Impiantistica: Edificio dotato di impianti essenziali

Qualità Edilizia: Unità immobiliare costruita secondo le tecniche costruttive collocabili intorno al 1960. La copertura del corpo B è costituita da pannelli di Amianto-Cemento (Eternit).

#### 1.5.4 – Metodo del confronto

La comparazione viene effettuata considerando l'elemento comparativo come somma di componenti essenziali riferite a: tipologia edilizia, periodo di costruzione del fabbricato, posizione, superficie e qualità complessiva delle finiture e degli impianti. Ci riferiamo quindi al prezzo al Metro Quadrato di immobili simili a campione. Nello specifico di immobili ricompresi prevalentemente da terra a cielo, di superficie medio-alta, considerando una vetustà edilizia di almeno 30 anni. L'indagine viene effettuata per ricerca web sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ed altri similari.

#### 1.5.5 – COMPARABILE 1 € 219/MQ

**Magazzino in vendita a Sulmona via del Commercio**



📍 | zona OMI: D1 |

CAPANNONE 1.262.250 €

ASTA GIUDIZIARIA Capannone prefabbricato in C.A. di forma pressoché rettangolare costituito da doppia navata con pilastri ad interasse regolare, gli spazi sono organizzati con unico locale a tutt'altezza per l'intero capannone ad eccezione delle prime tre campate dove, attraverso la realizzazione di un s [...]

[LEGGI ANCORA](#)

mer 18 gennaio 2023

**1.262.250 € | m<sup>2</sup> 5763**

prezzo al m<sup>2</sup>: 219 €/m<sup>2</sup>

📍 Sulmona

[ALTRE FONTI](#)

☆ Aggiunai ai preferiti

#### 1.5.6 – COMPARABILE 2 € 416/MQ

RICERCA [MODIFICA](#) [SALVA](#) [PREFERITI](#)



CAPANNONE 75.000 €

Sulmona, capannone edificato nel 2008 per attività industriale e artigianale, disponiamo di 4 unità di circa 160/180 mq l'una, possibilità di unione e aumento metratura, ogni porzione è dotata di ampio portone per carico e scarico oltre ad accesso con mezzi, vano ufficio, wc e soppalco, impianti funziona [...]

[LEGGI ANCORA](#)

mar 2 novembre 2021

**75.000 € | m<sup>2</sup> 180**

prezzo al m<sup>2</sup>: 416 €/m<sup>2</sup>

Sulmona

[ALTRE FONTI](#)

**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**  
 PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
 ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180



1.5.7 – COMPARABILE 3 € 337/MQ



**C.E. G | con terrazza |**

**CAPANNONE 270.000 €**  
 Raiano, **capannone** industriale di 800 mq coperti, dotato di recinzione e cancello di ingresso in area di proprietà, parcheggio recintato, **capannone** dotato di ingresso veicolare frontale, ingresso pedonale per uffici, comprensivo di appartamento di circa 140 mq pronto uso, rifinito e dotato di ampio terraz [...]

[LEGGI ANCORA](#)

dom 15 gennaio 2023

**270.000 € | m<sup>2</sup> 800**  
 prezzo al m<sup>2</sup>: 337 €/m<sup>2</sup>  
 Sulmona

[ALTRE FONTI](#)

☆ Aggiungi ai preferiti  
 🗨 Segnala un problema su questo annuncio

PUBBLICITÀ

1.5.8 – COMPARABILE 4 € 248/MQ



**Capannone in Ss 17 km 94,700, s.n.c, Sulmona**

Da **442.968 €**  
 1.783 m2 248 €/m<sup>2</sup>

Capannone in Asta a Sulmona (AQ), SS 17 km 94,700 snc Opificio articolato, in parte, su piano unico (opificio) ed in parte, su due piani...

**Asta 01/06/23**

D'ANNUNZIO  
 ASTE IMMOBILIARI  
 CENTRO ASSISTENZA ACQUISTO BENE IN ASTA

[Vedi il telefono](#)   [Contatta](#)   [🗑](#)   [❤](#)

3.2.5. – Valutazione media dei comparabili

Media aritmetica dei n.3 comparabili

**€ 305,00**

**3.3 – Interpolazione dei due metodi adottati**

Valore del metodo Analitico .....	€ 312,37
Valore del metodo Comparativo .....	€ 305,00
<b>Valore Medio Complessivo.....</b>	<b>€ <u>308,68</u></b>

**3.4 – Dati metrici di misurazione**



Dall'indagine di sopralluogo emergono le seguenti superfici nette:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Superficie lorda complessiva (esclusi i corpi esterni non accatastati) | MQ. 882,00  |
| - Superficie esterna di pertinenza della proprietà                       | MQ. 1907,93 |

Valore complessivo delle superfici coperte:

Piano Primo	MQ 882,00X€ 308,68= € 272.255,76
Piano Secondo (soppalco)	MQ 105,53X 308,68= € 32.605,86

Il valore complessivo della superficie esterna viene commisurato a € 5/MQ.

Calcolando:

$$\text{MQ } 1907,93 \times € 5,00 = € 9.539,65$$

### 3.5 – Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

$$€ (272.255,76 + 32.605,86 + 9.539,65) = € 314.401,27$$

#### VALORE COMPLESSIVO LORDO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, considerata nel suo valore complessivo, tenuto conto dello stato di conservazione, della consistenza e della tecnica costruttiva, valutati i metodi di stima opportuni e quindi interpolati, ha un valore commerciale pari a:

$$\underline{\underline{€ 314.500,00}}$$

Oneri per la regolarizzazione complessiva del compendio € 33.881,80. ( *par.* - 2.5.6 – Costi complessivi per la regolarizzazione del compendio )

#### VALORE COMPLESSIVO DEFINITIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

$$\underline{\underline{€ (314.500,00 - 33.881,80) = € 280.618,20.}}$$

### 3.6 – Progetto divisionale con conguagli

Ritenuto opportuno il valore di € 308,68/MQ per le parti costruite, ritenuto opportuno il valore € 5/MQ per le superfici scoperte di pertinenza, si distinguono le seguenti superfici riferite a N.2 unità immobiliari ipotetiche così come riportato nell'ipotesi di separazione del bene ( *par.* 3.1.1 - *Valutazione complessiva dell'ipotesi generale di separazione del bene* ):

- |  |                                |                      |
|--|--------------------------------|----------------------|
| - IMMOBILE 1 – Superficie Coperta MQ. 532,00 | Valore al MQ. € 308,68         |                      |
|  | Valore (MQ. 532,00x €308,68)=  | € 164.217,76         |
|  | Superficie Scoperta MQ. 936,61 | Valore al MQ. € 5,00 |
|  | Valore (MQ. 936,61x €5,00)=    | € 4.683,05           |
| Spese per la regolarizzazione                |                                | € 10.381,80.         |



Valore Complessivo dell'IMMOBILE 1

**€ (168.900,81 – 10.381,80) = € 158.519,01.**

- IMMOBILE 2 – Superficie Coperta MQ. 355,00	Valore al MQ. € 308,68
Valore (MQ. 355,00x €308,68)=	€ 109.581,40
Superficie Scoperta MQ. 1040,42	Valore al MQ. € 5,00
Valore (MQ. 1040,42x €5,00)=	€ 5.202,10
Spese per la regolarizzazione	€ 23.500,00.

Valore Complessivo dell'IMMOBILE 2

**€ (144.783,50 – 23.500,00) = € 121.283,50.**

## 5- RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI

### 1) – Identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali

Il bene è identificato univocamente al Fg. 18 P.IIa 271 NCEU di Sulmona

### 2) – Descrizione sommaria del bene

Bene costituito da N. 5 corpi costruiti con varie tecniche che vanno dall' intelaiatura in cemento armato alla costruzione in carpenteria metallica di vario tipo.

### 3) – Esistenza di formalità e vincoli

Esistono formalità riferite a mutui, pignoramenti, ipoteche volontarie e legali.  
Non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

### 4) – Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Le formalità riscontrate ( *par. 2.1- Esistenza di formalità* ) non sono 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.

Corpo A – E' ampiamente verificata la regolarità urbanistica e catastale. Agibilità non pervenuta.

Corpo B – E' parzialmente verificata la regolarità urbanistica in quanto manca la progettazione del soppalco in metallo. E' verificata la regolarità catastale. Sanabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo C – E' parzialmente verificata la regolarità urbanistica per mancanza di progettazioni della tamponatura. Non è verificata la regolarità catastale in quanto difforme con lo stato dei luoghi. Sanabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo D – E' verificata la regolarità urbanistica. Non è verificata la regolarità catastale in quanto il corpo non è rappresentato nelle mappe. Accatastabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo E – Regolarità urbanistica e catastale non verificate. Non sanabile. Prevista la demolizione.

**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**

PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)

**ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180**



**6) – L'eventuale esistenza di usi civici e pubblicitici del bene**

Il bene non è gravato da usi civici e pubblicitici.

**7) – Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.**

Il bene, data la sua natura strutturale è divisibile in n. 2 corpi indipendenti aderenti tra di loro con rispettivi ingressi sia degli spazi esterni che interni.

**8) – Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.**

Si è valutato l'intero immobile attraverso interpolazione tra stima del confronto e stima analitica, il valore del bene nel suo intero è di € 314.500,00 al quale vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione generale rendendo il valore di stima di € 280.618,20. Avendo proceduto a progetto ipotetico divisionale, il valore dei due corpi derivati è di € 169.000,00 per Immobile 1 e di € 144.800,00 per Immobile 2. Quindi valutati gli oneri per la regolarizzazione urbanistica si valuta l'immobile 1 per € 158.519,01 e si valuta l'immobile 2 per € 121.283,50.

**6- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Dalle osservazioni fornite dal CTP Ing. Cianchetta Daniele Angelo, e riferite sostanzialmente alle regolarità urbanistico-strutturali del compendio, si precisa quanto segue:

**Punto 2.5.1 – CORPO A**

Oltre alle voci confermate in sede di Prima Bozza CTU, si aggiunge la voce COLLAUDO STRUTTURALE pari ad € 5000,00.

**Punto 2.5.2 – CORPO B**

Oltre alle voci confermate in sede di Prima Bozza CTU, si aggiunge la voce COLLAUDO STRUTTURALE ma pari ad € 5000,00 (proposta della CTP € 6000,00).

**Punto 2.5.3 – CORPO C**

Oltre alle voci confermate in sede di Prima Bozza CTU, si aggiunge la voce DEPOSITO A SANATORIA GENIO CIVILE per € 3000,00 (si conferma proposta CTP) e la voce COLLAUDO STRUTTURALE per € 2000,00 (si conferma proposta CTP).

**Punto 2.5.4 – CORPO D**

Si accetta pienamente l'osservazione *“Per il Corpo D, così come indicato nella planimetria a corredo della perizia del CTU, è stato presentato un progetto a firma dell'Arch. Pagliaro Riccardo in data 01/07/1992 con prot. 8317 esaminato dall'ufficio Tecnico in data 09/10/1992 con verb. 738 di cui non si evince un titolo urbanistico di approvazione”*. Si integra quanto già contenuto in sede di CTU Prima Bozza con la voce: SCIA IN SANATORIA CON SANZIONI per € 3000,00.

Si accetta pienamente l'osservazione *“Nella documentazione allegata alla perizia non è presente l'autorizzazione del Genio Civile e quindi non possibile dare un parere in merito alla conformità strutturale della tettoia in ferro”*. Si integrano, a quanto già contenuto in sede di CTU Prima Bozza, le voci DEPOSITO IN SANATORIA GENIO CIVILE per €



3000,00, COLLAUDO STRUTTURALE per € 1000,00 e DEPOSITO PER LA  
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' per € 1500,00.

Dalla determinazione attribuiamo nuovi valori per la regolarizzazione dei corpi in oggetto:

<b>Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo A</b>	<b>€ 9.500,00+€ 5000,00=€ 14.500,00</b>
<b>Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo B</b>	<b>€ 14.500,00+€ 5000,00= € 19.500,00</b>
<b>Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo C</b>	<b>€ 7000,00+€3.000,00+€2.000,00=€12.000,00</b>
<b>Costo complessivo per la regolarizzazione del Corpo D</b>	<b>€ 2000,00+€ 3.000,00+€ 1.000,00+€ 1.500,00=€ 7.500,00</b>
<b>Invariata la spesa per la demolizione del corpo E</b>	<b>.....€ € 881,80</b>

**TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE COMPLESSIVA**

**€ 54.381,80**

*(euro cinquantaquattomilatrecentottantuno,80)*

**7- RISPOSTA DEFINITIVA AI QUESITI**

**9) – Identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali**

Il bene è identificato univocamente al Fg. 18 P.IIa 271 NCEU di Sulmona

**10) – Descrizione sommaria del bene**

Bene costituito da N. 5 corpi costruiti con varie tecniche che vanno dall' intelaiatura in cemento armato alla costruzione in carpenteria metallica di vario tipo.

**11) – Esistenza di formalità e vincoli**

Esistono formalità riferite a mutui, pignoramenti, ipoteche volontarie e legali.  
Non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

**12) – Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Le formalità riscontrate (*par. 2.1- Esistenza di formalità*) non sono opponibili all'acquirente.

**13) – 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.**

Corpo A – E' ampiamente verificata la regolarità urbanistica e catastale. Agibilità non pervenuta.

Corpo B – E' parzialmente verificata la regolarità urbanistica in quanto manca la progettazione del soppalco in metallo. E' verificata la regolarità catastale. Sanabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo C – E' parzialmente verificata la regolarità urbanistica per mancanza di progettazioni della tamponatura. Non è verificata la regolarità catastale in quanto difforme con lo stato dei luoghi. Sanabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo D – **Non è verificata** la regolarità urbanistica. Non è verificata la regolarità catastale in quanto il corpo non è rappresentato nelle mappe. Accatastabile. Agibilità non pervenuta.

Corpo E – Regolarità urbanistica e catastale non verificate. Non sanabile. Prevista la demolizione.

Mancanti tutte le certificazioni impiantistiche.

**14) – L'eventuale esistenza di usi civici e pubblicitici del bene**

**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**

**PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)**

**ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180**



Il bene non è gravato da usi civici e pubblicitici.

**15) – Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.**

Il bene, data la sua natura strutturale è divisibile in n. 2 corpi indipendenti aderenti tra di loro con rispettivi ingressi sia degli spazi esterni che interni.

**16) – Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.**

Si è inteso valutare pari ad € 54.381,80 gli interventi per la regolarizzazione complessiva. Attribuiamo al compendio edilizio valore venale definitivo:

**€ 314.500,00-€ 54.381,80=€ 260.118,20**  
( euro duecentosessantamilacentodiciotto,20 )

Limitatamente alle quote divisionali si attribuiscono quindi i nuovi valori così espressi:

**Immobile 1 € 164.217,76+€ 4.683,05 – ( € 15.381,80 )= € 153.573,01**  
( euro centocinquantatremilacinquecentosettantatre,01)

**Immobile 2 € 109.581,40+€ 5.202,10 – ( € 39.000,00 )= € 75.783,50\***  
( euro settantacinquemilasettecentottantatre,50)

\*= ricalcolo da refuso individuato in € 144.783,50, valore corretto € 114.783,50=€109.581,40+€5.202,10

**8- CONCLUSIONI**

Immobile ad uso gommista costituito da strutture di varia natura. I due corpi principali costruiti tra il 1967 ed il 1971 dimostrano piena regolarità catastale. Il progetto di ampliamento del 2000 dimostra la piena regolarità urbanistica. Esistono altre difformità nei corpi staccati e costituiti da pensiline metalliche, la pensilina a ridosso del corpo A non risulta sanabile. Non esistenza di usi civici e pubblicitici. Non esistenza di formalità opponibili. Non pervenute le dichiarazioni di agibilità dell'intero compendio. Bene separabile. Valore commerciale dell'intero immobile € **260.118,20**. Valore commerciale dei beni separati **IMMOBILE 1 € 153.573,01 ed IMMOBILE 2 € 75.783,50**.

**9 – CONGEDO**

Fermo restando il giudizio del sottoscritto, così come espresso dalla presente relazione di CTU, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani

