

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

PERIZA CTU

Ubicazione edificio: Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino 9, Corfinio
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Francesca Pinacchio
Giudice delegato: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Estremi catastali: Fg. 17, P.la 214, Sub. 9
Estremi del procedimento: ES. IMM. N. 41/23

Sulmona li, __/__/2024

L'Esperto

Arch. Valerio VITUCCI



1. PREMESSA

In data 22/09/2023 l'Avv. Alessandro Barbaro, procuratore della di FIRE S.p.A., a sua volta procuratrice di SUMMER SPV S.r.l., inviava a mezzo Raccomandata A/R Atto di precetto alla Sig.ra [REDACTED]. La documentazione veniva regolarmente notificata in data 06/10/2023.

In data 08/11/2023 la FIRE S.p.A dichiarava di voler sottoporre a pignoramento l'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sito nel Comune di Corfinio (AQ) in Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino n. 9 e censito in catasto al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 9. L'ufficiale giudiziario provvedeva a pignorare il bene suddetto nella sua interezza. Il Funzionario Unep Dott.ssa Bianchi Carla, riscontrando il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto, depositava presso la Cassa Comunale di Corfinio con prot. 5558 del 27/11/2023 copia dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero cronologico. La comunicazione di tale deposito avveniva mediante Raccomandata A/R del 29/11/2023 con notifica in data 04/12/2023.

In data 12/12/2023 veniva perfezionata l'iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari indicando come estremi catastali il Fg. 17, P.IIa 2014 anziché 214, sub. 9 oltre al sub. 2 che invece risultava già essere soppresso.

In data 28/12/2023 veniva depositata istanza di vendita corredata di tutta la documentazione prevista dall'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile ovvero:

- **Documentazione catastale;**
- **Certificato notarile.**

In data 25/01/2024, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare ES.IMM.N. 41/2023 in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Dott. Luca Pelliccia ha nominato il sottoscritto Arch. Valerio Vitucci quale Esperto al fine di redigere la relazione di stima in calce da cui risultino:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti



incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 5) la verifica della regolarità edilizia e 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;
- 6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;
- 7) indicare se è possibile separare in natura il bene pignorato. Redigere quindi progetto divisionale e fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.



2. OPERAZIONI PERITALI

Quanto rilevato e descritto nella presente relazione di stima è frutto di un complesso insieme di attività che si è articolato in due tipologie:

- rilievo di campo, ovvero attività di sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia, durante il quale sono state effettuate le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche. Nello specifico ci si è recati sui luoghi di causa in quattro occasioni distinte:
 - 11 Marzo 2024 – Sopralluogo non eseguito a causa della positività al Covid del marito della Sig.ra [REDACTED];
 - 18 Marzo 2024 – Sopralluogo non eseguito in quanto la Sig.ra [REDACTED] non era presente nell'immobile e nessuno, in sua sostituzione, ha permesso l'accesso all'immobile;
 - 20 Maggio 2024 – Accesso forzoso eseguito dal solo Custode Giudiziario Avv. Federica Di Bartolomeo. Il sottoscritto non ha potuto presenziare a causa di sopraggiunti gravi motivi familiari;
 - 5 Giugno 2024 – Sopralluogo regolarmente eseguito all'interno dell'intero immobile;
- accesso documentale, ovvero acquisizione di tutti gli atti e documenti che hanno determinato o determinano a tutt'oggi aspetti urbanistici ed edilizi nonché formalità, vincoli e oneri di altra natura capaci di incidere sui diritti reali di godimento del bene oggetto di pignoramento. Nello specifico:
 - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corfinio sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi:
 - Concessione Edilizia N. 350 del 09/10/1986;
 - Concessione Edilizia N. 578 del 28/09/1993;
 - Concessione Edilizia N. 10 del 30/03/2001;
 - Provvedimento Comunità Montana N.60 del 20/12/2012;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “commerciale” n.0177890662 del 12/05/2016;
 - Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) prot. 1265 del 07/03/2018;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 4854 del 05/10/2018;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 2687 del 15/08/2019;
 - Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) prot. 654 del 03/02/2021;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 2323 del 26/05/2022;
- presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L’Aquila - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono stati acquisiti i seguenti documenti:
- Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 1 - stadio superato;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 2 - stadio superato;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 3 - stadio superato;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 4 - stadio superato;
 - Visura storica della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 5 - stadio superato. In merito alla relativa planimetria catastale l’AdE ha comunicato di non riuscire a rintracciare il documento nell’archivio;
 - Visura storica della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 6 - stadio superato. In merito alla relativa planimetria catastale l’AdE ha comunicato di non riuscire a rintracciare il documento nell’archivio;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 7 - stadio superato;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 8 - stadio superato;



- Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 9 - stadio attuale;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 10 - stadio attuale;
 - Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 11 - stadio attuale;
- presso gli studi e gli archivi notarili sono stati rintracciati i seguenti atti:
- Atto del 26/05/1988 Pubblico ufficiale GAUDIOSI GIUSEPPE Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 48733 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione n. 337 registrato in data 01/06/1988;
 - Atto del 26/09/1991 Pubblico ufficiale QUARTUCCIO Sede TORRE DE' PASSERI (PE) Repertorio n. 12171 - UR Sede POPOLI TERME (PE) Registrazione n. 334 registrato in data 15/10/1991;
 - Atto del 29/04/1993 Pubblico ufficiale BROCCOLI Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 17227 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione n. 363 registrato in data 19/05/1993;
 - Atto del 28/04/2000 Pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 12963 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5734.1/2000 Reparto PI di L'AQUILA;
 - Atto del 19/06/2003 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 22170 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9133.1/2003 Reparto PI di L'Aquila;
 - Atto del 09/05/2016 di cessione di ramo di azienda ratificato dal Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Sede SULMONA (AQ) registrato a Sulmona in data 12/05/2016 n. 534 serie 1T;
 - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 29/06/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 89 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9396.1/2017 Reparto PI di L'AQUILA;
 - Atto del 20/07/2018 Pubblico ufficiale SPARTANO MASSIMILIANO Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 295 - COMPRAVENDITA Nota



presentata con Modello Unico n. 9917.1/2018 Reparto PI di
L'AQUILA.



3. RISPOSTA PRIMO QUESITO - Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

Nell'Atto di Pignoramento l'immobile di riferimento è identificato con il Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 9. Il richiamo all'ex sub. 3 è relativo al precedente stadio catastale, soppresso dal 2012, che era stato oggetto di ipoteca volontaria a garanzia del capitale mutuato da cui deriva il credito oggi vantato dalla FIRE S.p.A.

Nell'Iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari vengono indicati come riferimento catastale il Fg. 17 P.IIa 2014 (probabile errore di battitura in luogo del 214) Sub. 9. È stato inserito anche il Sub. 2 che tuttavia risulta essere soppresso dal 1993.

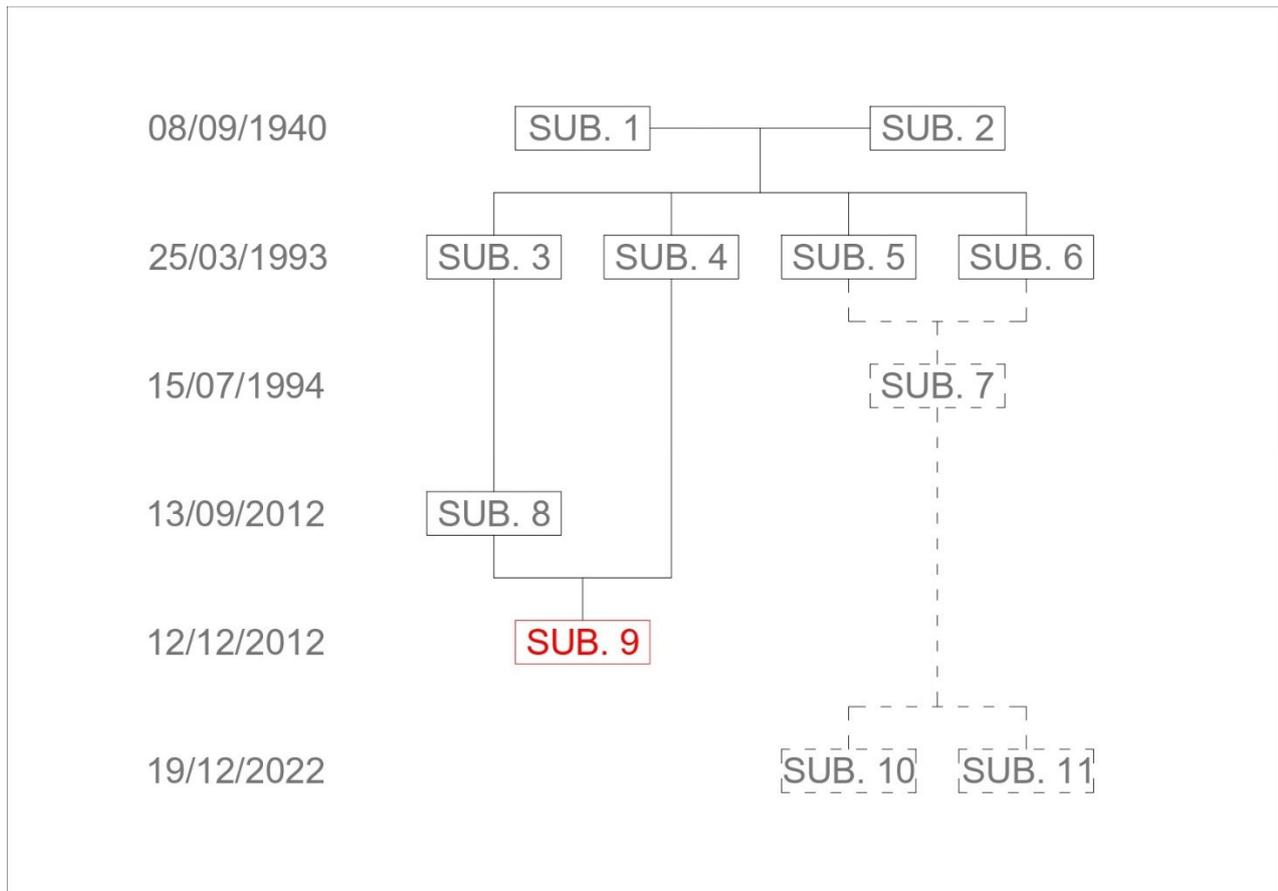
La documentazione catastale depositata ai sensi dall'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile contempla le visure storiche degli immobili censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg. 17 P.IIa 214 Sub. 3, 4, 8 e 9 nonché la visura storica dell'unica entità catastale, ovvero Ente Urbano, censita al Nuovo Catasto Terreni al Fg. 17 P.IIa 214.



Estratto mappa catastale



È necessario dare atto dell'evoluzione catastale dell'intera P.Ila 214 definendo una sorta di albero genealogico dei subalterni, strumento utile ad una migliore comprensione delle varie considerazioni che si andranno a sostenere nel prosieguo della presente relazione di stima. Dagli originari due subalterni sono state eseguite una serie di operazioni catastali che hanno generato due distinti rami. Quello di sinistra ha portato alla configurazione attuale del Sub. 9.



Albero genealogico dei subalterni

Dalle verifiche effettuate si può identificare il bene in maniera univoca con il Fig. 17 P.Ila 214 Sub. 9 censito al NCEU del Comune di Corfinio, unico bene intestato alla Sig.ra Fulgenzi Nancy. L'unità immobiliare ha una proiezione in pianta che ricalca l'intero perimetro della P.Ila 214; dunque confina:

- a Nord con strada pubblica ovvero Via Zambeccario;
- ad Est con la P.Ila 215, area scoperta appartenente ad altra ditta;



- a Sud con strada pubblica ovvero Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino;
- ad Ovest con la P.Ila 213, in parte con un fabbricato esistente ed in parte con un'area scoperta ad esso pertinente.

Dalle attività di rilievo è stato riscontrato che sul confine Est un piccolo volume al piano terra (Foto 5 e 8), corrispondente al bagno, risulta essere in aggetto sulla P.Ila 215 di cui si relaziona di seguito.



4. RISPOSTA SECONDO QUESITO - Sommara descrizione del bene

Il bene oggetto di perizia è sito in una posizione centralissima del Comune di Corfinio, prospiciente la piazza principale, vicinissimo alla S.S. 5 e ad un'area parcheggio pubblica. Da un punto di vista edilizio è inserito all'interno di un agglomerato urbano con una configurazione a schiera. La particella che identifica l'immobile rappresenta una delle due porzioni di testa dell'aggregato. Su di essa sono stati edificati due distinti edifici strutturalmente intesi come unità continue cielo-terra. L'uno, più basso, è posto a Nord su Via Zambeccario, l'altro, più alto, prospetta a Sud su Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino. Il sub. 9 oggetto di relazione di stima ha accesso da detta piazza e si articola nella sua distribuzione interna su tutta la P.I.a 214, ovvero su entrambi i fabbricati, condivisi con i sub. 10 e 11 appartenenti ad altra ditta. Per questo tutti gli elementi che compongono la struttura portante, le facciate ed ogni altro elemento riconducibile all'art. 1117 C.C. sono da intendersi parti comuni.

I fabbricati sono di epoca antica, antecedente alla legge quadro urbanistica n. 1150 del 16 Ottobre 1942, e realizzati in muratura a sacco con doppio paramento murario in pietrame disordinato. I setti murari hanno spessori che variano dai 40 cm ai 60 cm. Internamente gli orizzontamenti sono tutti voltati a botte o a padiglione con calotte in laterizi disposti in foglio. Questa articolazione dei solai ha necessitato la definizione di un secondo ordine murario interno con setti di circa 15 cm necessari a sorreggere i carichi statici delle volte nonché ad organizzare gli spazi interni. Le coperture sono tutte realizzate in legno con orditure che non generano spinte statiche.

Da un punto di vista architettonico i fabbricati si presentano esternamente con finiture ad intonaco, porte e finestre riquadrate da cornici in pietra, modanature varie sulla facciata che prospetta sulla piazza.

Nonostante sia censito in catasto come un unico subalterno, il bene si presenta nei fatti articolato in due unità funzionali distinte, non comunicanti tra loro, identificabili con il civico 8 e 9 di Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino:

- il civico 9 è la porzione attualmente abitata dalla Sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare. Si sviluppa sull'intera superficie della particella catastale e dunque su entrambi i fabbricati edilizi che la compongono. Si accede subito in un ambiente adibito a cucina in quanto dotato di tutti gli arredi e servizi ad essa funzionali. Quindi



un disimpegno distribuisce a delle scale che conducono al livello inferiore, ad un w.c. e ad un grande soggiorno. Da questo si accede a due distinte camere da letto. Gli ambienti ad uso residenziale si sviluppano tutti in piano e sono muniti di buone finiture interne dal buon grado di conservazione: pavimenti in cotto e ceramici, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati in parte con finitura faccia vista, infissi esterni in alluminio, impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma. Per contro si rilevano infissi interni di qualità scadente ed un W.C. non completo di tutti i servizi sanitari.

Al piano seminterrato primo si accede scendendo la citata rampa di scale. Le finiture sono identiche a quelle del livello superiore ma con uno stato di conservazione peggiore che evidenziano quanto i locali per loro natura siano meno idonei ad un uso residenziale. Un primo disimpegno permette l'accesso a tre distinti ripostigli ciechi e ad un ulteriore ampio ambiente dal quali si può entrare in un W.C. munito del solo vaso a cacciata. Questi locali, che ricadono tutti all'interno del fabbricato edilizio più alto, sono privi di impianto di riscaldamento e, seppur muniti di quello elettrico, non sono provvisti dei punti luce necessari all'illuminazione;

- il civico 8 sembra non utilizzato in quanto parzialmente sgombro da mobilio. Anche in questo caso accedendo al piano terra dalla piazza si entra in un primo locale adibito a cucina. Una rampa di scale conduce al piano primo. Dal pianerottolo si può accedere ad un primo sottotetto che ricalca il perimetro dell'edificio posto a Nord, ad un piccolo ripostiglio ricavato in una nicchia nel muro e ad un ampio locale, probabilmente un soggiorno. Un disimpegno conduce ad un W.C., ad un ripostiglio cieco e ad una camera da letto. Questa accede su un balcone, condiviso con il soggiorno, che affaccia sulla piazza. Gli ambienti abitabili si sviluppano interamente all'interno del secondo fabbricato edilizio posto a Nord il cui sottotetto è accessibile da una porticina nel disimpegno.

Anche in questo caso sono presenti tutte le finiture che tuttavia denotano un leggero degrado riconducibile al non utilizzo dei locali. I pavimenti sono per lo più ceramici, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti presentano anche finiture a faccia vista. Il W.C. non è munito di tutti i servizi igienici sanitari in quanto manca del bidet. L'impianto termico è fornito di un proprio generatore e di termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico presenta componenti non di prima

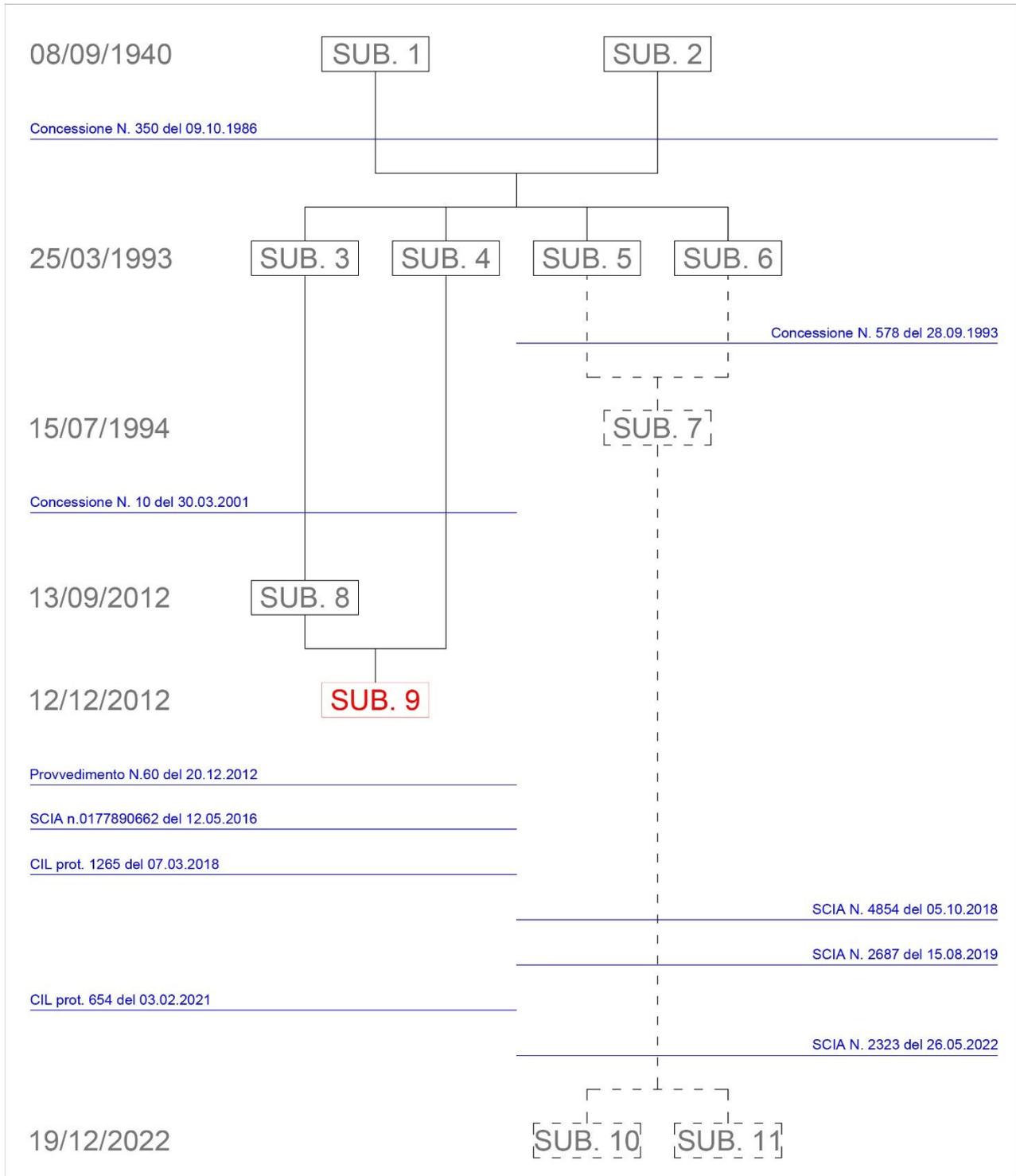


qualità come si può notare dalle semplici lampadine in luogo dei punti luce e dalla tipologia dei punti comando e punti presa. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, materiale che necessita di una maggiore manutenzione e che quindi denota i suoi più comuni ammaloramenti.

In entrambi i numeri civici si rileva la presenza di numerosi esemplari di conigli, alcuni posti in gabbie, altri lasciati liberi negli ambienti.



5. RISPOSTA QUINTO QUESITO - Verifica della regolarità edilizia e 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



Albero genealogico dei subalterni e dei titoli edilizi



Si risponde prima a tale quesito in quanto nell'impostazione logica della presente perizia le considerazioni che emergeranno dalla verifica della conformità urbanistica/edilizia avranno particolare incidenza sulle trattazioni dei paragrafi successivi. Lo schema di albero genealogico dei subalterni e dei titoli edilizi è una traccia utile a comprendere il rapporto temporale e relazionale tra le varie modifiche apportate al bene. La verifica della regolarità è condotta sotto due distinti profili:

- quello urbanistico, relativo alla destinazione d'uso dell'immobile ed al carico urbanistico che ne consegue, quindi alla sua conformità alle norme di pianificazione urbanistica e territoriale. Si dà il caso che il bene è soggetto esclusivamente alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corfinio;
- quello edilizio, ovvero relativo a trasformazioni materiali del bene e al rispetto delle varie norme di settore che le singole opere possono o meno richiamare in base alla relativa entità. Non essendo soggetto a vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, cosiddetto Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, le considerazioni che seguiranno valuteranno gli aspetti architettonici, strutturali, igienico-sanitari, catastali, ecc...

Trattandosi di un immobile la cui costruzione è attribuibile almeno al secolo XIX, il DPR 380/2001 all'art. 9-bis comma 1-bis definisce che *"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 [...] 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"*. Molte sono le modifiche operate sul bene nel corso del tempo e pertanto è utile fare un'analisi step by step partendo dalla documentazione probante più datata:

- a) visto il citato disposto del DPR 380/2001, i primi atti da prendere in considerazione sono le planimetrie catastali di primo impianto dei due originari subalterni, il Sub. 1 ed il Sub. 2. Tali documenti sono in grado di riferire l'originaria consistenza dei due fabbricati che ricadono sulla particella 214 sia dal punto di vista urbanistico che edilizio. Entrambi erano accatastati come A/4 quindi avevano una funzione



residenziale, salvo verifiche più dettagliate per quanto concerne le destinazioni d'uso dei singoli locali. Dal punto di vista edilizio invece la consistenza volumetrica coincide con le attuali fattezze degli edifici, anche in riferimento ai sottotetti per i quali era prassi non venissero rappresentati. Più nello specifico, nelle due planimetrie catastali è possibile rintracciare interamente l'attuale Sub. 9 che si articolava su entrambi i subalterni:

- il Sub. 1 comprendeva l'attuale cucina del civico 9 adibita a bottega. Tale porzione aveva dunque una destinazione d'uso commerciale e non residenziale a differenza del resto dell'unità immobiliare interamente destinata ad abitazione. Una porta la collegava all'attuale cucina del civico 8 da cui, attraverso il pianerottolo delle scale, si poteva accedere a due stanze passanti poste al piano terra, metà dell'attuale soggiorno ed una camera, e all'intero piano primo originariamente distribuito in due ambienti abitabili, che affacciano sul balcone, e da una cucina.
- Il Sub. 2 ricomprendeva gli attuali Sub. 10 e 11 oltre alla restante porzione del Sub. 9. Si rappresentava nuovamente l'androne e l'intero attuale soggiorno diviso da un tramezzo, e la seconda camera. Il piano seminterrato primo aveva accesso dalla rampa di scale ed era composto da due ambienti che, sebbene adibiti a dispensa e locale di sgombero, possono essere assibilitati dal punto di vista urbanistico alla funzione residenziale in quanto ad essa strettamente connessi.

In estrema sintesi si può asserire che il Sub. 9 dal punto di vista urbanistico aveva originariamente una destinazione d'uso residenziale nella sua interezza ad eccezione di un solo locale al piano terra che aveva una destinazione commerciale. Per quanto concerne gli aspetti edilizi sono poche ma essenziali le informazioni che si possono cogliere quali l'originaria articolazione degli ambienti, della maglia strutturale e la posizione delle varie bucatore, specie quelle perimetrali che affacciano sull'esterno.

La classificazione catastale come A/4, infine, era coerente con l'assenza di un adeguato servizio igienico;



b) proprio l'assenza del servizio igienico ha indotto a richiedere ed ottenere la Concessione Edilizia N. 350 del 09/10/1986. Tale titolo edilizio ha autorizzato la realizzazione di un W.C. Gli elaborati progettuali si limitano a rappresentare la sola porzione di immobile strettamente necessaria a caratterizzare l'intervento.

Lo stato di fatto rappresenta un dettaglio non desumibile dalla planimetria catastale del Sub. 2 in quanto la stessa non rappresenta il pianerottolo delle scale che dal piano terra scendono al piano seminterrato primo. Per quanto disposto dal citato art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 si considera lo stato di fatto rappresentato come quello legittimo. In luogo di una nicchia preesistente nel muro perimetrale munita di due finestre, il progetto prevedeva di aprire una porta di accesso al nuovo bagno realizzato sulla P.IIa 215. Nella relazione tecnica si legge che *“per la realizzazione di tale servizio verrà creato un piccolo corpo aggiunto, realizzato sul terreno di proprietà della suddetta (medesima n.d.r.) Ditta. Detto corpo verrà realizzato con una struttura leggera e nel seguente modo: verranno prima realizzate le solette aggettanti, costituite da ferri a doppio T saldamente inseriti ed ancorati nella muratura esistente, in tali ferri verranno inseriti dei tavelloni in laterizio e quindi realizzato un getto in calcestruzzo per il riempimento, le tamponature saranno realizzate con materiali leggeri tenuti tra loro da una debita struttura atta a tale uso, sarà quindi realizzata la copertura anch'essa con soletta aggettante, in seguito sarà realizzato il manto di coperture con coppi tradizionali. Tutti i lavori saranno completati con la realizzazione degli impianti e delle finiture, nonché con l'intonacatura esterna che sarà realizzata con malta cementizia al fine da non rendere visivamente le nuove pareti realizzate discordi da quelle esistenti.”*

Come si può notare dalle foto 5 e 8 l'opera realizzata differisce totalmente da quella assentita ed è dunque da considerarsi in totale difformità dalla concessione in quanto le modifiche definiscono un *organismo edilizio integralmente diverso* (Art. 31 comma 1 DPR 380/2001), concetto riferibile ovviamente al solo corpo aggiunto del bagno. Il progetto prevede una particolare attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto edilizio avendo cura di rispettare gli allineamenti in termini di altezza e profili volumetrici. Lo stato di progetto invece si presenta come una superfetazione che ha tutt'altro impatto sul contesto urbano. Al riguardo la Concessione Edilizia al punto 13 prescrive che *“per le costruzioni eseguite in difformità dalla concessione si applicano le sanzioni previste all'art. 15 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10”* ovvero



“le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario”.

Si rileva inoltre come la stessa concessione al punto 11 precisa che devono essere osservate *“le prescrizioni costruttive di cui alla Legge 25 Novembre 1962 n. 1684 avente per oggetto Provvedimenti per l’edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche”.* A riscontro di tale disposto si fa presente che non è stata presentata presso l’Ufficio del Genio Civile la necessaria Denuncia dei lavori (Art. 25) e quindi l’opera difetta dell’Autorizzazione per l’inizio dei lavori (Art. 26).

Si segnala infine come dal punto di vista catastale non è stata operata la necessaria variazione della planimetria nei termini previsti dalla data di compimento delle opere che, in difetto di comunicazione di chiusura lavori, si ritengono terminate il 09/10/1991, naturale perdita di efficacia della Concessione Edilizia;

- c) l’aggiornamento catastale è stato eseguito in data 25/03/1993 come procedura svincolata da quella edilizia. Contestualmente si esegue un’operazione di frazionamento e fusione catastale che sopprime i due originari Sub. 1 e 2 costituendo i Sub. 3 e 4, che identificano l’intero bene oggetto di perizia, oltre i Sub. 5 e 6, che invece individuano altre unità immobiliari escluse dalla presente perizia. Le prime due u.i. avevano una destinazione residenziale in quanto censite come A/3; le restanti si configuravano con una destinazione non residenziale in quanto censite come C/2, ovvero magazzino/locale di deposito. La presente operazione catastale è stata effettuata senza le predette autorizzazioni la cui necessità va ricercata nell’interpretazione dell’art. 26 della Legge n. 47 del 28 Febbraio 1985 che normava le opere interne. La Circolare Ministeriale LL. PP. n. 3357/25 del 30 Luglio 1985 chiariva al punto 10 che *“l’aumento del numero delle unità immobiliari, attraverso il frazionamento di quelle preesistenti, invece, è espressamente escluso dalle “opere interne” poiché comporta un maggior “peso” urbanistico”*; pertanto, prima di operare la modifica catastale, si sarebbe dovuta preventivamente ottenere la necessaria Concessione Edilizia.

Analizzando le planimetrie dei Sub. 3 e 4 si verifica come le stesse ricalcavano l’intera consistenza dell’attuale Sub. 9:

- dall’ingresso comune del Sub. 3, attuale cucina del civico 8, si accedeva a quattro ambienti tutti sul piano terra. La cucina, parte dell’attuale soggiorno, era collegata tramite un disimpegno al W.C. di cui al Par. 5.b ed al piano



seminterrato primo. Questo risultava ancora articolato in due distinti ambienti adibiti a fondaco. Si nota però che quello dotato di finestra era ridimensionato in quanto un muro delimitava una piccola porzione ricomprendendola in altra unità immobiliare appartenente alla medesima ditta. Si denota in questo caso come il frazionamento sia stato accompagnato da opere edilizie che abbiano fisicamente diviso gli originari immobili. Non è possibile aver un riscontro diretto con le planimetrie catastali dei Sub. 5 e 6 in quanto l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di L'AQUILA - Ufficio provinciale – Territorio ha riferito di non rintracciare in archivio tali documenti;

- o nel Sub. 4 l'originaria bottega era adibita a fondaco ed era collegata all'ingresso comune dal quale si accedeva al piano superiore attraverso la rampa di scale non rappresentata in planimetria. L'impalcato superiore conservava l'originaria articolazione salvo l'inserimento di un piccolo W.C. in corrispondenza del pianerottolo di arrivo. La nicchia in cui esso è stato ricavato può ritenersi preesistente anche se non rappresentata nello stadio planimetrico precedente. Al pari dei sottotetti, è un elemento che si usava trascurare nelle rappresentazioni catastali. Risultano invece privi di titolo edilizio il tramezzo che delimita il W.C. e la finestrella ricavata nella parete della nicchia (Foto 9 e 49). Vista la preesistenza della nicchia, le opere non assumono carattere strutturale e quindi risultano non legittimate esclusivamente sotto il profilo architettonico;
- d) la Concessione Edilizia N. 578 del 28/09/1993, per la quale è stato presentato Deposito n. 422/95 del 19/05/1995 prot. n. 2510 presso gli Uffici del Genio Civile Regionale, si riferisce ai Sub. 5 e 6 e pertanto non viene analizzata. Negli elaborati grafici allegati si può avere un primo riscontro in merito alla porzione di u.i. di cui al Par. 5.c che di fatti è annessa a tali unità immobiliari. L'intervento autorizzato ha interessato parti comuni intese ai sensi dall'art. 1117 C.C.;
- e) in data 15/07/1994 è stata eseguita un'ulteriore operazione catastale. I sub. 5 e 6 sono stati soppressi a costituzione del Sub. 7 in merito al quale non si relaziona in quanto non interessato dalla presente perizia. Anche in questo caso si può però avere riscontro in merito alla porzione di u.i. di cui al Par. 5.c che di fatti è annessa a tale unità immobiliare;



f) la Concessione Edilizia N. 10 del 30/03/2001 interessa i Sub. 3 e 4 nella loro interezza e quindi l'attuale Sub. 9. Questo rappresenta il primo titolo edilizio rilevato sull'immobile che lo raffigura nella sua totalità in una elaborazione unica comprensiva di piante, prospetti e sezioni. È possibile verificare come le due unità immobiliari siano tra loro comunicanti sebbene censite separatamente.

Lo stato di fatto conferma quanto finora attestato ad eccezione di una seconda finestra ricavata nella nicchia del piano primo che ospita il piccolo W.C (Foto 9 e 50). Valgono le medesime considerazioni già fatte: la nicchia in cui esso è stato ricavato può ritenersi preesistente anche se non precedentemente rappresentata nei documenti catastali; risulta invece priva di titolo edilizio la realizzazione della bucatra. Vista la preesistenza della nicchia, le opere non assumono carattere strutturale e quindi risultano non legittimate esclusivamente sotto il profilo architettonico.

Lo stato di progetto autorizzato dalla concessione edilizia prevedeva i seguenti interventi:

- diversa configurazione degli spazi interni con:
 - realizzazione di tramezzature al piano seminterrato a definire un disimpegno, un ripostiglio, un antibagno e due W.C.;
 - riapertura di porta preesistente tra la cucina del piano terra ed il disimpegno di accesso al W.C.;
 - demolizione del tramezzo a definire una sala da pranzo centrale più grande nel piano terra;
- rifacimento impianti idrici ed elettrici;
- cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale da adibire a rosticceria/pizzeria.

La Concessione Edilizia da un punto di vista urbanistico certifica la corresponsione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione derivanti dal maggior carico urbanistico che la trasformazione d'uso comporta.

Allo stesso modo da un punto di vista architettonico ed igienico sanitario è stato riconosciuto il rispetto delle norme di settore.



Tuttavia emerge un profilo problematico relativamente agli aspetti strutturali. Il cambio di destinazione d'uso determina un incremento dei carichi originari da 200 kg/mq a 300 kg/mq. Una condizione questa che riconduce l'intervento nell'ambito degli "interventi di miglioramento" previsti dal punto C.9.1.2 dell'allora vigente Decreto Ministeriale 16 gennaio 1996. In questi casi il par. C.9.2.2 contemplava *"la documentazione prescritta per gli interventi di adeguamento limitatamente alle opere interessate. Nella relazione tecnica deve essere dimostrato che gli interventi progettati non producano sostanziali modifiche nel comportamento strutturale globale dell'edificio"*. Attualizzando tale argomento alle vigenti NTC2018, il paragrafo 8.4.3 dispone che in caso di *"variazioni di destinazione d'uso [...] Resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione"* ovvero devono essere ad ogni modo eseguite le verifiche locali sugli elementi interessati, gli orizzontamenti. Questo comporta la possibile necessità di opere che all'epoca sarebbero state definite "interventi di miglioramento" ma oggi sono denominate "interventi di riparazione o locali" (par. 8.4). Le necessarie verifiche e calcolazioni non sono state effettuate e dunque l'intervento non risulta conforme alla normativa strutturale.

Si segnala infine come dal punto di vista catastale non è stata operata la necessaria variazione di classamento e della planimetria nei termini previsti dalla data di compimento delle opere che, in difetto di comunicazione di chiusura lavori, si ritengono terminate il 30/04/2004, naturale perdita di efficacia della Concessione Edilizia;

- g) in data 13/09/2012 veniva effettuato l'aggiornamento catastale del Sub. 3, soppresso a costituzione del Sub. 8. Si rileva il nuovo classamento dell'edificio da A/3 a C/1 allineando tale condizione alla Concessione Edilizia di cui al paragrafo precedente. Dalla lettura della planimetria catastale si rileva che rispetto al progetto assentito al piano seminterrato la porta di accesso al ripostiglio è stata spostata adibendo lo stesso ad un terzo bagno;
- h) in data 12/12/2012 veniva effettuato un secondo aggiornamento catastale che ha previsto la fusione dei Sub. 4 e 8 a costituzione dell'attuale Sub. 9. A questo è stato assegnato il classamento C/1 in linea con la Concessione Edilizia di cui al Par. 5.f; tuttavia il titolo edilizio non prevedeva alcuna operazione di accorpamento catastale



che quindi risulta essere sprovvista delle necessarie autorizzazioni. Si rilevano inoltre diverse modifiche alla distribuzione interna rispetto all'ultimo progetto assentito:

- al piano seminterrato il primo ambiente è articolato in un disimpegno e due ripostigli. Nel secondo invece sono stati ricavati un antibagno e tre W.C. Inoltre si rileva come lo stesso antibagno sia stato rappresentato più grande, a ricomprendere anche la porzione di u.i. (Par. 5.c e 5.e) appartenente ad altra ditta;
- al piano terra è stata realizzata una porta di collegamento tra le due sale ristorante che affacciano a Nord su Via Zambecario;
- al piano primo è stata tamponata la porta di collegamento tra le due sale che si affacciano sul balcone. La terza sala invece è stata divisa in un disimpegno, un W.C. e un ripostiglio cieco;
- al piano primo è stato rappresentato in corrispondenza del pianerottolo della rampa di scale un bagno identico a quello del livello inferiore. Questo non è stato rilevato in sede di sopralluogo, così come non sono visibili rimaneggiamenti che possano lasciare intendere ad una sua realizzazione e conseguente demolizione.

Le suddette opere hanno caratteri esclusivamente architettonici di configurazione della distribuzione interna ad eccezione dell'apertura della porta nel muro interno al piano terra che assume rilievo strutturale in quanto la parete interessata sorregge le soprastanti volte. Anche in questo caso non sono state rinvenute istanze presentate presso l'Ufficio del Genio Civile;

- i) il Provvedimento Conclusivo N. 60 del 20/12/2012 – Procedimento Unico N. 223/2012 del Responsabile dello Sportello Unico Associato per le Attività Produttive autorizza l'esercizio dell'attività di "Somministrazione di alimenti e bevande – bar Barbaro" in favore della Ditta "Impagnatiello Vittorio" nell'immobile oggetto di perizia. Il Comune di Corfinio nella risposta all'accesso agli atti ha comunicato che "non è possibile reperire la pratica originaria dell'attività commerciale IL BARBARO" e pertanto non è possibile verificare nel dettaglio se siano state previste eventuali



Preso atto delle considerazioni riportate nel presente paragrafo, dal raffronto delle stesse con lo stato di fatto attuale si ritiene che il bene oggetto di perizia manifesti le seguenti irregolarità edilizie:

- I. il piano seminterrato primo presenta una distribuzione interna completamente difforme rispetto allo stato legittimo;**
- II. al piano seminterrato primo è stato realizzato un tramezzo divisorio che separa il bene oggetto di relazione dal Sub. 10 appartenente ad altra ditta. L'ultima planimetria catastale in atti ricomprende erroneamente la porzione da esso delimitata;**
- III. al piano terra è stata aperta e poi tamponata in cartongesso una porta di collegamento che collega le due camere da letto;**
- IV. al piano terra il corpo aggiunto del w.c. è completamente difforme dal titolo edilizio che ne ha concesso la costruzione;**
- V. al piano terra sono state tamponate con materiali privi di carattere strutturale due porte interne, l'una tra le due cucine, l'altra di collegamento tra quella del civico 8 ed il soggiorno del civico 9;**
- VI. al piano primo sono state aperte due finestre all'interno di una nicchia preesistente, intervento privo di carattere strutturale in quanto la tamponatura della nicchia non era già in origine in grado di garantire prestazioni in tal senso;**
- VII. al piano primo è stata ridefinita in modo significativo la distribuzione interna con la realizzazione di nuovi tramezzi e la tamponatura di una porta;**
- VIII. al piano primo è stato censito nella planimetria catastale un bagno in aggetto sulla P.IIa 215 che invece non esiste;**
- IX. sull'intero bene sono state realizzate opere impiantistiche funzionali alla nuova distribuzione interna;**
- X. sull'intero immobile è stato operato un cambio di destinazione d'uso con significativo incremento dei carichi senza eseguire le necessarie verifiche sugli orizzontamenti;**
- XI. l'intero immobile è stato oggetto di frazionamenti, fusioni e altre operazioni catastali mai autorizzate da preventivi titoli edilizi.**



Le difformità sopra descritte devono essere regolarizzate con due procedimenti da eseguirsi in parallelo ma distintamente l'uno dall'altro. Il DPR 380/2001 non prevede che la rimessa in pristino di alcune opere possa essere trattata con lo stesso titolo edilizio di quelle per le quali si richiede invece la sanatoria edilizia:

- **la rimessa in pristino interessa i seguenti punti:**
 - **III - la porta di collegamento tra le due camere deve essere richiusa con laterizi pieni come quelli che costituiscono la muratura in cui è stata aperta;**
 - **IV - il piccolo W.C. in aggetto sulla P.IIa 215 deve essere demolito. L'originaria nicchia deve essere nuovamente tamponata così come devono essere ripristinate le finestre sulla base dello stato di fatto rappresentato nella Concessione Edilizia N. 350 del 09/10/1986 di cui al Par. 5.b;**
 - **V - le due porte di collegamento devono essere riaperte per ripristinare il collegamento tra il Civico 8 ed il Civico 9 in modo tale che il W.C. al piano prima possa servire l'intera u.i.;**
 - **VIII - la planimetria catastale deve essere rettificata rimuovendo il bagno al piano primo in aggetto sulla P.IIa 215;**
 - **X - ripristinare la destinazione d'uso residenziale operando la variazione di quella attuale commerciale.**

Per le suddette opere deve essere presentata presso il Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA nella formula di un intervento di nuova realizzazione avendo cura di specificare che si tratta di rimessa in pristino. Il cambio di destinazione d'uso da ristorante a produttivo non comporta un aumento di carico urbanistico e pertanto può essere considerato al pari di una manutenzione straordinaria. Non si ravvedono profili strutturali in quanto il punto III è riconducibile agli *“Interventi e manufatti non assoggettabili alla normativa sismica di cui alla l. 64/1974 e s.m.i”* ovvero *“Riparazioni localizzate con interventi quali risarciture, cuciscuci e chiusure di nicchie nelle murature [...] aventi lo scopo di ripristinare*



l'originaria rigidezza e resistenza", punto 8.c della Sez. B della Tabella B allegata al Decreto 17 agosto 2023, n. 3 della Regione Abruzzo.

Non si ravvedono ulteriori normative di settore da rispettare che necessitano di pareri salvo diverse valutazioni del professionista che redigerà la pratica.

A conclusione di tale procedimento sarà necessario eseguire l'aggiornamento catastale del classamento e della planimetria.

- **la sanatoria delle restanti opere riguarda invece:**
 - **la diversa distribuzione degli spazi interni (I – II – VII);**
 - **le modifiche impiantiste occorse a seguito delle modifiche interne con contestuale acquisizione delle dichiarazioni di conformità (IX);**
 - **le varie operazioni catastali di frazionamento e fusione che hanno portato all'attuale definizione del Sub. 9 (XI);**
 - **la modifica del prospetto esterno rivolto ad Est definita con l'apertura delle due finestre al piano primo (VI).**

Il titolo edilizio da presenta per tale fattispecie è quello richiesto dall'intervento più gravoso, ovvero la modifica del prospetto Est. In tal caso è necessaria una Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA, da presentarsi a sanatoria, capace di assorbire anche tutte le altre difformità che devono essere evidenziate all'interno della pratica edilizia. Anche in questo caso non si ravvedono profili strutturali né altre normative di settore da rispettare che necessitano di ulteriori pareri, salvo diverse valutazioni del professionista che redigerà la pratica.

A conclusione di tale procedimento sarà necessario eseguire l'aggiornamento catastale della planimetria.

La definizione della rimessa in pristino e della sanatoria sopra descritte deriva da una ponderazione di molteplici aspetti tecnici tra cui anche quelli trattati nei paragrafi successivi. La soluzione proposta prevede il più semplice iter da un punto di vista procedimentale e da un punto di vista esecutivo ed economico.



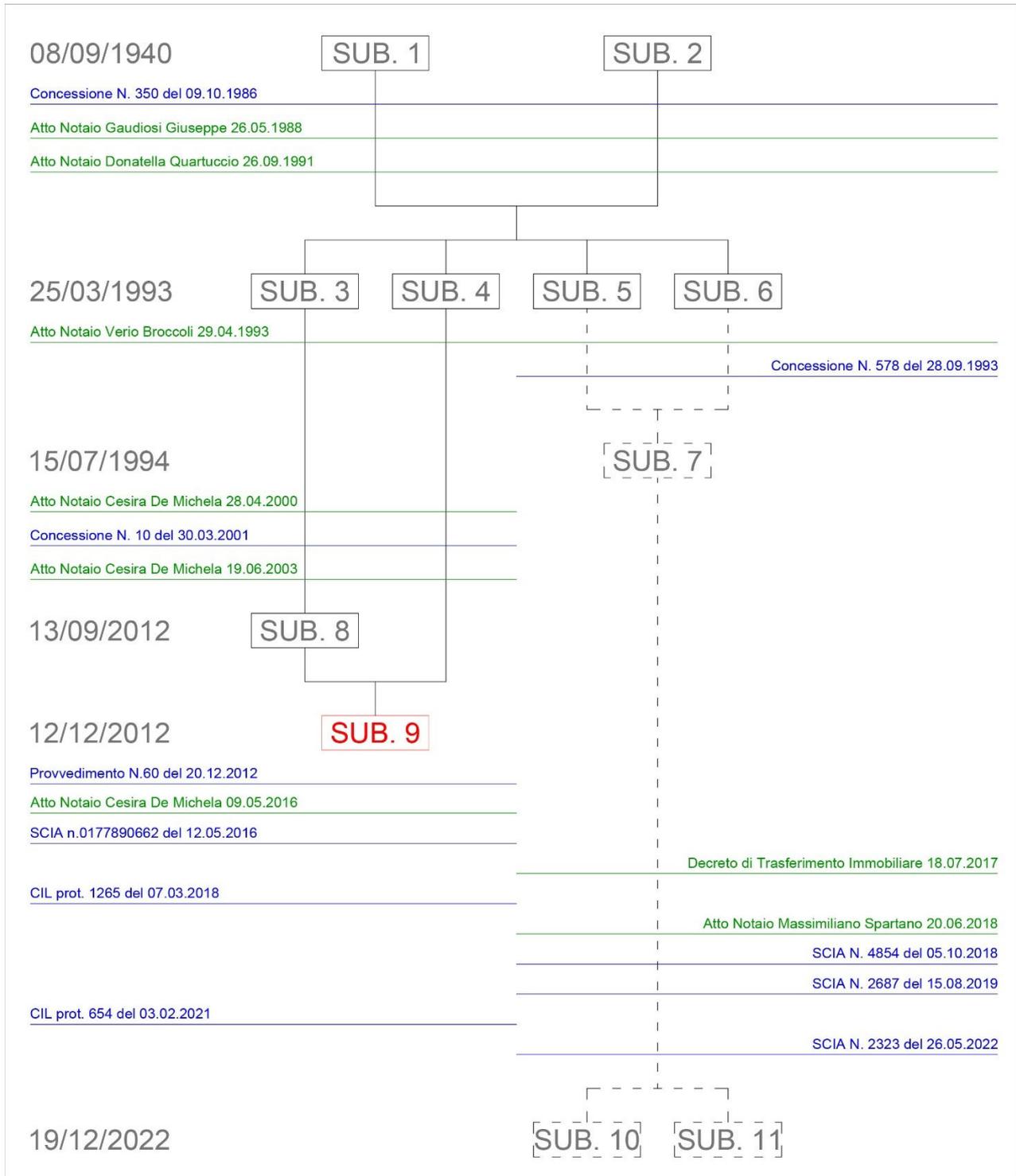
In merito all'agibilità dell'immobile si fa presente che non è mai stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità – SCA trattandosi di un fabbricato vetusto. Dunque, dal punto di vista prettamente edilizio, il bene ne è sprovvisto.

Nell'ambito dell'insediamento dell'attività "Bar Ristorante Il Barbaro", dal Provvedimento Conclusivo N. 60 del 20/12/2012 del Responsabile dello Sportello Unico Associato si evince che è stata presentata dichiarazione sull'agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 10 capo V del DPR 160/2010 e s.m.i. La valenza di tale attestazione è però strettamente legata all'esercizio dell'attività commerciale perdendo di efficacia con la cessazione della stessa. La SCA oggetto del quesito ha una valenza completamente diversa che, sebbene riferita al bene in considerazione, prevede considerazioni da estendersi sull'intero fabbricato strutturale in cui è inserito (es. collaudo statico). È possibile eseguire il trasferimento di immobili anche in sua assenza purché venga espressamente indicato nell'atto di trasferimento al fine di rendere edotto l'acquirente.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica si allega atto 11/2024 rilasciato dal Comune di Corfinio con Prot. n. 3021.



6. RISPOSTA TERZO QUESITO - L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico



Albero genealogico dei subalterni, dei titoli edilizi e degli atti notarili.



Per una migliore comprensione della risposta a tale quesito così come al successivo si rimanda all'immagine precedente raffigurante l'albero genealogico dei subalterni, dei titoli edilizi e degli atti notarili. Tale rappresentazione è utile a comprendere il rapporto temporale tra i vari passaggi e dunque l'incidenza che gli stessi possono avere avuto nel complesso relazionale tra il bene oggetto di perizia ed il contesto in cui è inserito:

- a) con Atto del 26/05/1988 del Pubblico ufficiale GAUDIOSI GIUSEPPE il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquisisce a mezzo donazione 1/4 dei diritti di comproprietà indivisa sui Sub. 1 e 2. Nell'atto viene dichiarata dai cedenti l'assenza di *“oneri reali, privilegi anche fiscali, ipoteche, trascrizioni e vincoli comunque pregiudizievoli”*. La donazione ricomprende anche *“tutte le relative accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni”* in capo al bene;
- b) con atto del 26/09/1991 del Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquisisce a mezzo compravendita in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] i diritti pari ai 3/4 relativamente ai Sub. 1 e 2. Nell'atto viene dichiarata dal cedente che il cespite è *“libero da pesi o efficienze ipotecarie, trascrizioni, gravami comunque pregiudizievoli”*. Si legge inoltre che la *“vendita viene fatta ed accettata così come dalla parte venditrice si possiede in uno ad ogni diritto, ragione, azione, peso, onere e servitù, nulla escluso o eccettuato”*;
- c) con atto del 29/04/1993 del Pubblico ufficiale BROCCOLI VERIO i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risolvono la comproprietà dei beni attraverso la loro divisione. I primi due acquisiscono i Sub. 3 e 4 nella loro totalità, il terzo diventa unico titolare di diritti reali relativi ai Sub. 5 e 6. Nell'atto si legge che le assegnazioni avvengono *“con ogni diritto, azione, accessorio, accessione, servitù attiva e passiva, apparente e non, nella situazione di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano [...] con le eventuali servitù che si rendessero necessarie in seguito al presente atto”*.
- d) Nella descrizione delle singole assegnazioni non si riesce ad identificare la porzione dell'attuale Sub. 9 di cui ai Par. 5.c e 5.e nonostante si suppone che con questo atto si assuma la configurazione attuale. Tuttavia per la prima volta viene citata una corte esterna che, interessata dalla divisione, viene acquisita dal Sig. [REDACTED]. Tale corte corrisponde alla P.Ila 215 confinante con i fabbricati in questione sul lato Est. Da tale atto si può evincere che antecedentemente l'area scoperta fosse



- anch'essa in comproprietà tra le suddette parti confermando quanto riportato sulle planimetrie catastali con la dicitura "*proprietà ditta*" al confine Est già dagli originari Sub. 1 e 2;
- e) con atto del 28/04/2000 del Pubblico ufficiale CESIRA DE MICHELE le Sig.re [REDACTED] acquisiscono a mezzo compravendita i Sub. 3 e 4. Si legge nell'atto che la vendita avviene "*libera e franca da vincoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue e con tutti i diritti inerenti, [...] ivi compreso tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni*";
- f) con atto del 19/06/2003 del Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA la Sig.ra [REDACTED] acquisisce a mezzo compravendita la restante quota di 2/3 riferita ai Sub. 3 e 4. Si legge nell'atto che la vendita avviene "*libera e franca da vincoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue e con tutti i diritti inerenti, [...] ivi compreso tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni*";
- g) con atto del 09/05/2016 del Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA i Sig.ri [REDACTED], per conto della "[REDACTED]" acquisiscono il ramo di azienda "*avente ad oggetto l'attività di bar e ristorazione con somministrazione ed avente insegna "[REDACTED]"*" corrente nel Comune di Corfinio in Piazza Corfinio n.9, attuale Piazza Giovanni Falcone e Paolo Borsellino. Vengono pertanto autorizzati al cambio di intestazione di "*tutte le licenze, permessi, autorizzazioni inerenti l'esercizio commerciale in oggetto*";
- h) con decreto di trasferimento immobiliare del 18/07/2017 del TRIBUNALE DI SULMONA viene assegnato alla Banca di Credito Cooperativa di Pratola Peligna il Sub. 7. Dalla descrizione del bene relativamente al piano primo e dal suo confronto con la planimetria in atti alla Concessione Edilizia n. 578 del 28/09/1993 si rileva che il "locale dispensa" corrisponde alla porzione di cui ai Par. 5.c e 5.e che dunque fa parte di tale immobile e non del Sub. 9 oggetto della presente perizia. Con il medesimo Decreto viene assegnata anche la corte esterna coincidente con la P.Ila 215;



- i) con atto del 20/07/2018 del Pubblico ufficiale SPARTANO MASSIMILIANO la Sig.ra [REDACTED] acquisisce a mezzo compravendita il Sub. 7 e la corte esterna censita alla P.Ila 215. *“La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza nonché dei proporzionali diritti di proprietà su tutte le parti comuni”*. Nulla si evince in merito a servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue e con tutti i diritti inerenti che si intendono tacitamente accettate nell’ambito di quelle visibili dall’esterno e non occultate.

Si riscontra come nei vari atti non ci sono riferimenti specifici a particolari condizioni di diritto facendo riferimento a quanto generalmente prescritto dal quadro legislativo e dagli indirizzi giurisprudenziali:

- Il Sub. 9 è inserito all’interno di due fabbricati in cui condivide con i Sub. 10 e 11 tutte quelle porzioni intese come parti comuni ai sensi dall’art. 1117 C.C. Eventuali interventi che in futuro l’acquirente intendesse svolgere su tali elementi, dovranno rispettare i principi espressi dagli art. 1102 e 1122 C.C. A titolo esemplificativo si intendono parti comuni le strutture portanti verticali ed orizzontali, le facciate e tutti gli elementi che ne definiscono gli aspetti estetici. Lo stesso discorso va esteso anche al muro comune con la P.Ila 213.

Rimarranno in capo al futuro acquirente le limitazioni all’uso delle parti comuni nel rispetto degli art. 1102, 1117 e 1122 C.C. anche in assenza di costituzione di condominio in quanto la fattispecie è da intendersi ad ogni modo come un condominio cosiddetto “di fatto”;

- sempre in riferimento al concetto di parti comuni intese ai sensi dall’art. 1117 C.C., alla presente relazione sono allegate le pratiche edilizie che hanno interessato le stesse nell’ambito di lavori eseguiti su immobili non riconducibili a quello oggetto di causa. In virtù degli art. 1102 e 1122 C.C., non era necessario acquisire assensi da parte degli altri condòmini ma solamente comunicarne l’esecuzione e pertanto non possono essere oggetto di valutazione nella presente stima in quanto atte a servire specificatamente i relativi immobili interessati che non sono riconducibili a quello di causa. Qualsiasi responsabilità derivante dalle stesse è in capo ai soggetti indicati all’art. 29 del DPR 380/2001 ovvero al proprietario, seppur successivo, dell’immobile che dette opere servono.



Costituisce formalità rendere edotto il futuro acquirente di tutti gli interventi eseguiti sulle parti comuni di cui acquisisce il titolo di comproprietario, anche relativamente alle opere che nei fatti hanno inciso esclusivamente sul miglior godimento delle stesse da parte di altri condòmini. Tale adempimento può ritenersi rispettato anche solo citando gli estremi dei titoli edilizi che non hanno interessato direttamente l'immobile oggetto di perizia ovvero:

- **Concessione Edilizia N. 578 del 28/09/1993;**
 - **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 4854 del 05/10/2018;**
 - **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 2687 del 15/08/2019;**
 - **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) “edilizia” prot. 2323 del 26/05/2022;**
- tra gli interventi individuati soggetti a ripristino è stato indicato il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione. Tale condizione non incide sull'attitudine edificatoria del bene che conserverà comunque la possibilità di essere adibito nuovamente ad attività commerciale purché venga ripresentato un idoneo titolo edilizio e vengano rispettate le prescrizioni indicate nel Par. 5.b. In tal caso si dovrà tenere presente che gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono stati già corrisposti al Comune per l'intera superficie del Sub. 9. Dunque la riproposizione del medesimo cambio di destinazione non costituirà un ulteriore carico urbanistico bensì la riproposizione di quello per cui sono già stati corrisposti gli oneri atti a realizzare i necessari servizi alla collettività. Ne consegue che la pratica edilizia non dovrà essere necessariamente un Permesso di Costruire - PdC. **Rimarrà in capo al futuro acquirente l'attitudine edificatoria pari a quella di un immobile ad uso commerciale senza necessità di corrispondere ulteriori oneri di urbanizzazione e costi di costruzione nei confronti del Comune. Dovranno comunque rispettarsi le norme di piano previste dalle NTA del PRG vigente per la Zona “A” Vecchio Nucleo – Art. 27.**



7. RISPOSTA QUARTO QUESITO - L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Facendo riferimento all'albero genealogico dei subalterni, dei titoli edilizi e degli atti notarili, nonché al contenuto degli stessi, si può asserire che:

- la servitù di veduta regolata dagli art. 905 e 907 del C.C. non sussiste quando tra due fondi intercorra una via pubblica bensì quando essi siano direttamente confinanti. Diverso è il caso dei confini con la P.IIa 215 (Est) e la P.IIa 213 (Ovest). Tutte le finestre esistenti risultano aver acquisito tale diritto per usucapione ai sensi dell'articolo 1158 del codice civile avendone esercitato il possesso continuato per oltre vent'anni. Tanto più che il carattere visibile e permanente risale ad epoca antecedente al 1942 come descritto nel Par. 5.a.

Stesso discorso vale anche per le due finestre che devono essere oggetto di sanatoria (Par. 5.VI). La loro non regolarità sotto il profilo edilizio non compromette il diritto di veduta in quanto *“è ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso ad usucapionem”* (Cassazione civile, ordinanza 19/01/2017 n. 1395. Conforme: Cassazione civile, sentenza 18/02/2013 n. 3979). Il differente regime tra il difetto di concessione ed il possesso ad usucapionem può essere trasposto anche al caso di specie tanto più che l'acquirente del cespite P.IIa 215 era ben consapevole, in quanto visibile, di detta servitù all'atto dell'acquisto.

Al futuro acquirente del bene oggetto di perizia non sarà opponibile il diritto acquisito che impone ai proprietari dei fondi limitrofi di fabbricare ad una distanza pari o superiore a tre metri (Art. 907 C.C.);

- rimanendo nell'ambito delle servitù, il futuro acquirente non potrà più vantare del gravamento che il bene oggi giorno ha nei confronti della P.IIa 215 con il W.C. che al piano terra aggetta su detta corte scoperta appartenente ad altra ditta (Par. 5.b). In questo caso la necessaria rimessa in pristino rimedia al difetto di concessione



che, venendo rimosso, non è più in grado di vantare una qualsivoglia servitù sul fondo limitrofo. Tuttavia verrà ricostituita l'originaria conformazione del bene, ovvero lo stato di fatto di cui al Par. 5.b, e con essa l'originaria servitù di veduta. In questo caso l'interesse pubblicistico, insito nel ripristino dei luoghi, deve obbligatoriamente prevalere su quello privatistico rideterminando anche le condizioni al contorno dell'originario possesso ad usucapionem.

Il futuro acquirente, in virtù della demolizione del W.C. al piano terra, non potrà rivalere alcuna servitù sulla P.Illa 215 diversa da quella di veduta derivante dal ripristino della conformazione delle originarie finestre vedendosi dunque cancellato il diritto a disporre di un volume aggettante sul fondo limitrofo;

- in merito a tutta la trattazione riportata nella presente perizia, relativamente alla porzione del bene al piano seminterrato primo per cui potrebbe essere incerta l'effettiva titolarità, si chiarisce che tale porzione è appartenente al Sub. 10. La planimetria catastale di cui al Par. 5.h manifesta difetti di rappresentazione superati dalla lettura degli atti di trasferimento di proprietà immobiliari di cui ai Par. 6.h e 6.i. **L'effettiva dimensione del bene è quella rappresentata negli elaborati grafici del rilievo architettonico redatti in seno a tale perizia; pertanto il futuro acquirente non potrà vantare alcun diritto sulla porzione di immobile al piano seminterrato primo che, delimitata da un tramezzo, è solo oggetto di una errata rappresentazione nella planimetria catastale in atti al Sub. 9;**



8. RISPOSTA SESTO QUESITO - L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicitici sul bene;

Il bene oggetto di relazione di stima non è soggetto a usi civici o altri vincoli pubblicitici. Tale attestazione è stata resa dal Comune di Corfinio con Certificato di Destinazione Urbanistica 11/2024 rilasciato con Prot. n. 3021.



9. RISPOSTA SETTIMO QUESITO - indicare se è possibile separare in natura il bene pignorato. Redigere quindi progetto divisionale e fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote

Nel Par. 5 sono stati evidenziati diversi profili di non regolarità urbanistica ed edilizia per i quali sono state fornite le necessarie indicazioni in merito alle procedure da seguire per ricondurre il bene al suo stato legittimo. Senza il ripristino della piena regolarità dell'immobile qualsiasi intervento su di esso eseguito costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria reiterando l'illecito edilizio. Prima di effettuarsi qualsiasi intervento, anche divisionale, è necessario che vengano messi in atto i prescritti interventi di rimessa in pristino e sanatoria. Condizione questa che non preclude il trasferimento immobiliare in quanto la nullità del relativo atto giuridico non si applica a *“procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”* (Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001). È dunque necessario richiamare nell'atto gli adempimenti da eseguirsi entro 120 gg dalla notifica indicata nel disposto normativo con i relativi costi che ammontano a 8.989,84 € così come calcolati dal computo metrico allegato, comprensivi di lavori, spese tecniche, iva, cassa ed oneri vari. Le prescritte indicazioni per la regolarizzazione del bene nei fatti riconducono l'immobile ad una sola entità immobiliare da cedersi nella sua unitarietà.

Oltre alle varie considerazioni tecniche riportate nei paragrafi precedenti si fa presente che l'originario valore della controversia è sensibilmente variato. I 42.624,39 € sono stati rettificati in 44.780,36 € con nota precisata in data 08/03/2024. Si segnalano inoltre i seguenti interventi a richiedere di partecipare alla distribuzione del prezzo che sarà ricavato dalla vendita dei beni espropriati:

- intervento dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Abruzzo - Settore Produzione Regionale - Ufficio Procedure Cautelari, Immobiliari e Concorsuali in data 07/02/2024 per un valore di 2.632,15 €;
- intervento dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Abruzzo - Settore Produzione Regionale - Ufficio Procedure Cautelari, Immobiliari e Concorsuali in data 08/02/2024 per un valore di 91.250,43 €;



- intervento SO.G.E.T. – SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI S.p.A. in data 15/02/2024 per un valore di 24.926,77 €.

Il valore della causa ammonta in definitiva a 163.589,71 €, importo di gran lunga superiore al valore commerciale dell'immobile, desumibile dalla stima allegata, pari a 114.000,00 €.

Non risulta dunque possibile separare il bene pignorato onde evitare la reiterazione del reato edilizio in quanto sono presenti difformità che devono essere preventivamente regolarizzate seguendo le procedure indicate nella presente perizia ad un costo stimato pari a 8.989,84 €. Risulterebbe comunque inutile provvedere ad un frazionamento del bene in quanto il valore di mercato stimato pari a 114.000,00 € è inferiore al debito totale addotto nella procedura esecutiva che ammonta a 163.589,71 €. Per quanto detto non sono stati redatti il progetto divisionale e la conseguente stima di svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.



10. ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione si allegano i seguenti documenti:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Rilievo geometrico;
3. Rilievo fotografico;
4. Documentazione fotografica;
5. Computo costi di sanatoria e rimessa in pristino;
6. Relazione di stima del valore immobiliare;
7. Documentazione catastale;
8. Concessione N. 350 del 09.10.1986
9. Concessione N. 578 del 28.09.1993
10. Concessione N. 10 del 30.03.2001
11. Provvedimento Comunità Montana N.60 del 20.12.2012
12. SCIA commerciale n.0177890662 del 12.05.2016
13. CIL prot. 1265 del 07.03.2018
14. SCIA prot. 4854 del 05.10.2018
15. SCIA prot. 2687 del 15.08.2019
16. CIL prot. 654 del 03.02.2021
17. SCIA prot. 2323 del 26.05.2022
18. Certificato di destinazione urbanistica
19. Donazione - Sulmona Registrazione n. 337 del 01.06.1988
20. Compravendita - Popoli Terme Registrazione n. 334 del 15.10.1991
21. Divisione - Sulmona Registrazione n. 363 del 19.05.1993
22. Compravendita - Sulmona Trascrizione n. 5734.1 del 2000 Reparto PI di L'AQUILA
23. Compravendita - Sulmona Modello Unico n. 9133.1 del 2003 Reparto PI di L'Aquila
24. Cessione ramo di azienda - Sulmona Registrazione n. 534 serie 1T del 12.05.2016
25. Decreto di trasferimento - Sulmona Trascrizione n. 9396.1 del 2017 Reparto PI AQ
26. Compravendita - Sulmona Modello Unico n. 9917.1 del 2018 Reparto PI L'AQUILA

