

TRIBUNALE DI SULMONA

Piazza Capograssi, 1 - 67039 - Sulmona (AQ)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.G.R. 18/2023**

Giudice: Dott. Dott. Luca PELLICCIA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Maria FACCHINI

**INTEGRAZIONE
ELABORATO PERITALE**

Arch. Maria FACCHINI
Via della Cornacchiola, 50 - 67039 - Sulmona (AQ)
PEC: maria.facchini@archiworldpec.it

24 gennaio 2025

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



La sottoscritta Arch. Maria FACCHINI nominata CTU nell'ambito della Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in riferimento alle osservazioni emerse all'udienza del 21.11.2024, per le quali il GE disponeva un'integrazione alla CTU "depositata", finalizzata alla "individuazione degli oneri per l'eventuale domanda di sanatoria delle irregolarità riscontrate e dei costi di una eventuale demolizione necessaria": ritiene opportuno, innanzitutto specificare che, gli "oneri per l'eventuale domanda di sanatoria delle irregolarità riscontrate", risultano ricompresi nella riduzione del 15% applicata nella già depositata CTU, in ragione della quale è stato stabilito il prezzo a base d'asta di 1.943.804,23 €.

Inoltre, salvo e impregiudicato quanto già esposto nella CTU "depositata", in merito ai "costi di un eventuale demolizione necessaria" delle molteplici e discontinue irregolarità già riscontrate sull'immobile staggito nella CTU "depositata", tenuto conto:

- della componente **strutturare**, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica dello stabile oggetto d'intervento, sia dello stato attuale che di quello post demolizione, nonché della progettazione sia degli interventi di demolizione che di quelli complementari di adeguamento alla variata conformazione strutturale dell'edificio;
- della componente **impiantistica**, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica degli impianti tecnologici e di antincendio, nonché di progettazione degli interventi complementari di adeguamento alla variata conformazione dell'edificio, comprensive delle nuove certificazioni dei menzionati impianti;
- della componente di carattere **architettonica e di rifinitura**, ovvero di tutte le preventive operazioni di verifica, nonché di progettazione degli interventi complementari di adeguamento alla variata conformazione dell'edificio;
- dell'entità degli **interventi di carattere edilizio** e del particolare contesto logistico in cui verranno eseguiti, nonché della componente della sicurezza durante la loro esecuzione (D.L. 81/2008)
- tenuto anche conto della componente **funzionale**, ovvero della variata conformazione geometrica e di superficie dell'immobile staggito;

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Arch. Maria Facchini



è possibile ritenere che, in ragione all'entità delle opere di demolizione e dei conseguenziali interventi "complementari", nonché *della variata conformazione dell'edificio, i costi di un'eventuale demolizione necessaria* abbiano un'incidenza pari a circa il 50% del valore dell'immobile staggito (già determinato nella CTU depositata in **2.286.828,50 €**), pertanto, in considerazione di un'eventuale demolizione necessaria e dei conseguenziali interventi "complementari", nonché della variata conformazione dell'edificio, il valore a base d'asta dell'immobile staggito sarà pari a **1.143.414,25 €** (2.286.828,50 € * 50%).

IL CTU
Arch. Maria Facchini

