



All. 19 Relazione privacy



TRIBUNALE DI PESCARA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 04/2016 – [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. ssa Federica Colantonio

Curatore: Dott. Vincenzo Di Mao

RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto: Perizia estimativa di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Bussi sul Tirino (PE) alla Via Regina Margherita e Via Stoviglieri, censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune al fg. 12, particelle 1951 e 777

Il sottoscritto Dott. Ing. Ugo Iezzi, titolare di Studio in Chieti, Viale B. Croce 305, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 715, Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 : 2014 – Livello Avanzato, è stato incaricato dal Dott. Vincenzo Di Majo, Commercialista con studio in Pescara, Via A. Caldora 4, Curatore del Fallimento n. 4/2016 R. G. Tribunale di Pescara - [REDACTED], di “predisporre e depositare sul fascicolo della procedura una perizia estimativa di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Bussi sul Tirino (PE) alla Via Regina Margherita, angolo Via Stoviglieri, censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune al fg. 12, particelle 1951 e 777, entrambe acquisite al fallimento e identificate con il Lotto n. 10”.

L'incarico reca la data del 24 aprile 2025, ed è stato firmato per accettazione dallo scrivente in data 30/04/2025.

L'incarico comprende n. 4 quesiti sub A. – In via preliminare e n. 17 quesiti sub B. – in via ordinaria, ai quali lo scrivente risponderà ordinatamente, riportando, prima della risposta, il testo del quesito posto.

Lo scrivente, preso atto dell'incarico, ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Bussi sul Tirino in data 22 maggio 2025; ha presentato in pari data istanza di accesso agli atti presso il Genio Civile di Pescara. In data 30 maggio 2025 ha presentato al Comune di Bussi sul Tirino istanza per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica.

Dopo avere compiuto il primo sopralluogo presso gli immobili in data 20 giugno 2025, lo scrivente ha fatto richiesta di integrazione al Genio Civile di Pescara relativamente alla pratica di riparazione post sisma.

Il Genio Civile di Pescara ha inviato allo scrivente la documentazione richiesta in data 27 maggio 2025 e per quanto riguarda l'integrazione in data 08 luglio 2025.

Il Comune di Bussi sul Tirino ha consegnato allo scrivente la documentazione richiesta nelle date tra il 07 luglio 2025 e il 09 luglio 2025.

Il Certificato di destinazione urbanistica richiesto è stato rilasciato in data 07 luglio 2025.

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati eseguiti dallo scrivente in data 20 giugno 2025 e 07 luglio 2025, alla presenza del Direttore dei Lavori delle opere di riparazione post sisma e Progettista dell'intervento di sanatoria edilizia di cui si dirà in perizia, Ing.

Compite tutte le operazioni necessarie e previste dall'incarico affidato, lo scrivente procede alle risposte ai quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO A. IN VIA PRELIMINARE

1. Verificare l'avvenuta eliminazione degli abusi edilizi di cui alla comunicazione di fine lavori del 17.10.2024 del Consorzio n. 20 di Bussi Sul Tirino (PE) presieduto dal sig. [REDACTED]

Gli abusi edilizi rilevati nelle unità oggetto della perizia sono stati eliminati con la pratica edilizia in sanatoria Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire Prot. n. 2707 del 24/04/2019; per essa è stata presentata dichiarazione di fine lavori presso il Comune di Bussi sul Tirino al Prot. n. 6734 del 15/10/2024.

Il progetto di sanatoria dal punto di vista strutturale ha ottenuto preventiva Autorizzazione Sismica dal Servizio Genio Civile di Pescara – Ufficio Sismica al n. 226629 del 27/07/2020.

E' stato depositato presso lo stesso Genio Civile di Pescara il Documento di Regolare Esecuzione al Prot. n. RA al n. 0406833/24 del 21/10/2024.

Le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate e sono allo stato rustico, come previsto dello stesso progetto di sanatoria, prive di rifinitura e di impianti.

2. Specificare la tipologia degli interventi di rimozione eseguiti, con particolare riguardo alla eventuale configurabilità degli stessi quali lavori di ristrutturazione che comportino l'assoggettamento ad IVA del corrispettivo dell'eventuale cessione che si realizzerà all'esito dell'eventuale aggiudicazione degli immobili in esame, nell'ambito della procedura competitiva di vendita che il fallimento attiverà.

Nel progetto di sanatoria, che sarà descritto più in dettaglio nella risposta ai quesiti posti in via ordinaria, oltre alle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale, si prevede l'ampliamento della superficie destinata a civile abitazione unendo la particella 1951 al piano primo della particella 777 e mantenendo il locale sottostante, con accesso carrabile da Via Stoviglieri, come da rimessa separata, cosicché la superficie abitabile sarà incrementata di circa mq. 37,20 (mq. 35,45 al netto dei tramezzi) per un'altezza compresa tra ml. 2,55 e 3,50.

Riassunta sinteticamente la tipologia degli interventi previsti, per rispondere compiutamente al presente quesito pare opportuno allo scrivente fare riferimento alle definizioni contenute nel D. P. R. 380/2001 – T. U. dell'Edilizia.

Ai sensi del D. P. R. 380/2001 – T. U. dell'edilizia – art. 3, sono definiti interventi di manutenzione straordinaria i seguenti:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

In proposito il Consiglio di Stato 24/04/2023, n. 4110 ha affermato che le modifiche di destinazione d'uso che possono conseguire agli interventi riconducibili al concetto di manutenzione straordinaria, **anche successivamente alla riforma introdotta dal D.L. 76/2020, sono solo quelle tra categorie urbanistiche omogenee**, tale essendo l'inequivoco significato della dicitura "*urbanisticamente rilevanti*" e "*non implicanti aumento del carico urbanistico*" previsto dall'[art. 3, D.P.R. 380/2001](#), comma 1, lett. b) anche nella sua attuale formulazione.

D'altra parte lo stesso D. P. R. 380/2001, all'art. 23 ter, comma 1, prevede che "Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;

- c) commerciale;
d) rurale.”

Nel caso di specie il cambio di destinazione d'uso della porzione al piano primo (rispetto a Via Stoviglieri) da quella di rimessa a quella di abitazione è certamente tale da determinare incremento di carico urbanistico, e pertanto, alla luce delle fonti normative sopra riportate, esso non può essere inquadrato negli interventi di manutenzione straordinaria, ma in quelli di ristrutturazione.

In merito all'applicabilità o meno dell'imposta IVA lo scrivente ritiene opportuno non esprimersi, in quanto la materia esula dalle sue competenze.

3. Esprimere un giudizio professionale in merito alla funzionalità dei lavori di ricostruzione post sisma dell'edificio nel quale insistono gli immobili in argomento, al miglioramento della valorizzazione economica dei beni immobili medesimi.

I lavori di ricostruzione post sisma che interessano l'Aggregato n. 20 del Comune di Bussi sul Tirino, come da documentazione ricevuta dal Direttore dei Lavori [REDACTED] [REDACTED] sono di carattere strutturale, finalizzati al ripristino dell'agibilità e prevedono i seguenti interventi:

- iniezioni di malta nelle murature maggiormente disgregate;
- chiusura delle nicchie presenti con murature e adeguati ammorsamenti;
- sostituzione di architravi;
- realizzazione di intonaci armati;
- inserimento di catene;
- ripristino di ammorsature;
- ripristino delle coperture con travi in legno.

Il progetto ha ottenuto Autorizzazione Sismica dal Servizio Genio Civile di Pescara – Ufficio Sismica al n. 0464051/23 del 15/11/2023.

Si precisa che, trattandosi di interventi di miglioramento sismico, per essi è previsto il Collaudo Strutturale.

La pratica edilizia è stata presentata al Comune di Bussi sul Tirino come Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 14/01/2025, Prot. n. 281.

Con specifico riferimento al fabbricato di proprietà della [REDACTED], nella relazione allegata alla pratica e facente parte degli elaborati di progetto si spiega che esso era interessato dalla regolarizzazione urbanistica e strutturale delle opere realizzate in difformità.

Nella relazione stessa si riferisce che, essendo le due unità immobiliari prive di qualsiasi impianto e/o elemento di finitura alla data del 06 aprile 2009, il progetto dell'Aggregato n. 20 prevede tutte e sole le opere destinate al ripristino dell'agibilità sismica e nessuna opera relativa ad impianti e finiture. Pertanto, al termine dei lavori, le unità immobiliari in oggetto non saranno dotate di agibilità urbanistica.

I lavori previsti dall'intervento post sisma hanno quindi eminentemente carattere strutturale e sono soltanto volti al ripristino dell'agibilità strutturale sismica, e non prevedono alcuna opera di completamento.

Dal punto di vista della funzionalità detti lavori sono quindi quelli opportuni per il ripristino della sola stabilità, ma non prevedono, come detto, alcuna opera di completamento; pertanto al termine dei lavori le unità resteranno allo stato rustico.

Con gli interventi previsti, dal punto di vista strutturale il rapporto capacità/domanda rispetto all'accelerazione di picco al suolo che nello stato ante – operam, valutato con analisi statica non lineare (metodo pushover) è pari a 0,35, viene incrementato sino al valore di 0,687.

Il comportamento dell'edificio rispetto al sisma viene pertanto "migliorato" ma non "adeguato" restando tale coefficiente al di sotto di 1.

Naturalmente il miglioramento del comportamento al sisma dell'edificio comporta una valorizzazione dell'immobile e ne migliora l'appetibilità commerciale.

4. Esprimere un giudizio professionale in merito alla vendibilità degli immobili nell'ambito di una procedura fallimentare, senza che questo comporti la perdita del contributo per i lavori di riparazione e miglioramento sismico per tutte le unità immobiliari ricadenti nel più volte citato Aggregato n. 20 di cui al decreto sindacale del Comune di Bussisul Tirino (PE) n. 01 del 25.02.2025.

Il principale riferimento normativo in materia è costituito dalla Legge n. 77 del 24 giugno 2009, di conversione del D. L. 28/04/2009 n. 39.

In merito ai contributi e alle agevolazioni l'art. 3, comma 6 della L. 77/2009 prevede che

5. Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. ((La concessione del contributo o dell'agevolazione, ad eccezione del contributo per la riparazione dei danni di lieve entità di cui all'articolo 2, comma 11-bis, viene trascritta nei registri immobiliari in esenzione da qualsiasi tributo o diritto, sulla base del titolo di concessione, senza alcun'altra formalità'.

Successivamente la Legge 12/12/2019, n. 156, all'art. 9 – quinquies, ha modificato il comma precedente come segue:

Art. 9-quinquies. (Modifica all'[articolo 3 del decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39](#)) - 1. Il [comma 5 dell'articolo 3 del decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 24 giugno 2009, n. 77](#), è sostituito dal seguente:

"5. Il contributo e ogni altra agevolazione per la ricostruzione o la riparazione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo il 6 aprile 2009 a soggetti privati diversi dal coniuge, dai parenti o dagli affini entro il quarto grado, dall'altra parte dell'unione civile o dal convivente di fatto ai sensi della [legge 20 maggio 2016, n. 76](#)".

La formulazione dell'art. 9 – quinquies della L. 156/2019, che sostituisce quella dell'art. 3 comma 5 della L. 77/2009, elimina qualsiasi riferimento a divieti di alienazione degli immobili dopo la concessione del contributo.

Si deve ritenere che il citato art. 9 – quinquies della L. 156/2019 costituisca quella che nella lettera di incarico allo scrivente è indicata come "attuale e aggiornata versione della L. 77/2009" nella comunicazione del [REDACTED] Dirigente dell'area giuridico – finanziaria del U. S. R. C. del 02/04/2025.

Ai fini della eventuale vendita da parte della Procedura fallimentare si deve quindi ritenere che non vi siano controindicazioni all'alienazione dei beni prima dei ventiquattro mesi dalla concessione dei contributi.

Si deve osservare, per completezza e per estremo scrupolo, il parere della Commissione Tecnico Scientifica del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo del 22/11/2011 che, con riferimento al citato art. 3 comma 5 della L. 77/2009, anche con la modifica introdotta dall'art. 9 – quinquies della L. 156/2019 espone

che: *“l’espressione di beni alienati dopo la data del sisma non comprende beni pignorati in data anteriore al 6 aprile 2009 rispetto ai quali il decreto giudiziale di trasferimento della proprietà in favore del creditore pignorante sia intervenuto soltanto successivamente a tale data.”*

Tale parere della CTS, a parere dello scrivente, non rileva ai fini della vendita dei beni oggetto della presente perizia da parte della Procedura Fallimentare.

Infatti, come si è riferito in precedenza, l’attuale norma in vigore non prevede alcun divieto di alienazione dei beni dopo la concessione dei contributi.

Quanto indicato dalla CTS interessa semmai l’ammissibilità a contributo dei beni oggetto della perizia, se si resta strettamente al testo letterale del parere.

Infatti gli immobili oggetto della presente sono stati oggetto di pignoramento in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Pescara n. 8431 del 15/04/2000 trascritto a Pescara ai nn. 5326 R. G. e 3625 R. P. del 21/04/2000 in favore di [REDACTED] – pertanto in data ampiamente precedente il 06/04/2009.

Il decreto di trasferimento è stato emesso dal Tribunale di Pescara al n. 495 in data 20/07/2010 e trascritto a Pescara ai nn. 14733 R. G. e 8636 R. P. del 19/08/2010 – pertanto in data successiva al 06/04/2009.

Si ribadisce tuttavia che nel parere della CTS è scritto che il decreto giudiziale deve trasferire la proprietà “in favore del creditore pignorante” – circostanza che, nel caso di specie, non si è verificata.

Il Decreto di Trasferimento è stato infatti emesso a favore della [REDACTED] oggi fallita, soggetto diverso dal Creditore Pignorante, che era [REDACTED]

Pertanto va verificato se il tenore letterale del parere della CTS possa incidere sull’ammissibilità a contributo delle unità di proprietà della [REDACTED]

CONCLUSIONI IN MERITO AL PRESENTE QUESITO

Sembra allo scrivente che non sussistano limitazioni o controindicazioni alla vendita dei beni all’attivo fallimentare oggetto della perizia, ai sensi dell’attuale formulazione dell’art. 3 comma 5 della L. 77/2009, come modificato dall’art. 9 – quinquies della L. 156/2019, che ha eliminato qualsiasi riferimento a divieti di alienazione degli immobili dopo la concessione del contributo per la ricostruzione e la riparazione post sisma.

Questo a conferma di quanto indiato nella comunicazione del 02/04/2025 a firma del Dott. Enrico Bianchi, Dirigente dell'area giuridico – finanziaria del U. S. R. C.

Il parere della Commissione Tecnico Scientifica (CTS) del Commissario Delegato per la Ricostruzione – Presidente della Regione Abruzzo del 22/11/2011 appare allo scrivente non riferibile, e pertanto non rilevante ai fini della vendita fallimentare che la Procedura deve attivare; questo sia in riferimento a quanto sopra esposto a proposito dell'art. 3, comma 5 L. 77/2009 nella sua attuale formulazione.

Tale parere va semmai riferito alla situazione pregressa, che ha portato alla concessione del contributo per i lavori di riparazione e miglioramento sismico per tutte le unità dell'Aggregato n. 20 di Bussi sul Tirino di cui fanno parte le unità oggetto della presente perizia, pur se la circostanza prevista in modo letterale in detto parere (emissione di decreto giudiziario di trasferimento "in favore del creditore pignorante" non si è verificata, non essendo stata la [REDACTED], acquirente dei beni, il "creditore pignorante" dei beni stessi.

Va quindi verificato, e si raccomanda in proposito di ricorrere all'ausilio di un Legale, se il testo letterale del parere della CTS può incidere sull'ammissibilità a contributo delle unità della [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO B. IN VIA ORDINARIA

5. Acquisire la documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, specificando:

- Che la certificazione delle iscrizioni si estenda per almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
- Che la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto (derivativo o originario) trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Alla presente è allegata sotto il n. 2 la documentazione composta dalle visure ipotecarie richieste, che si estendono per un periodo di almeno venti anni precedenti alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

6. Acquisire sia l'estratto catastale attuale sia quello storico, relativo al medesimo periodo considerato per le trascrizioni.

Alla presente sono allegate la visura catastale attuale e storica, che si estendono per un periodo di almeno venti anni precedenti alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

7. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con esatta individuazione dei beni acquisiti alla procedura e, se necessario, formazione di lotti per la vendita e realizzazione del frazionamento catastale.

I beni possono essere così identificati ai fini della formazione del lotto di vendita:

immobili in Bussi sul Tirino (PE) costituiti da una unità a destinazione abitativa avente ingresso da Via Regina Margherita, costituita da due vani in piano terra e uno in primo piano, il tutto interamente a rustico, attualmente priva di ripartizioni, impianti e rifiniture e una unità ad uso di rimessa, anch'essa non rifinita, composta di unico vano della consistenza catastale di mq. 35, con ingresso a livello di Via Stoviglieri;

confinante l'unità abitativa con Via Regina Margherita, particella f. 12 n. 2358, particella f. 12 n. 778, unità uso rimessa sopra descritta;

confinante la rimessa con Via Stoviglieri, particella f. 12 n. 2358, particella f. 12 n. 779, unità a destinazione abitativa sopra descritta;

contraddistinti in Catasto al foglio 12, particella n. 1951 sub 1 – graffata alla particella f. 12 n. 777 sub 2, Via Regina Margherita snc, piani T-1, Cat. F/4, senza redditi (l'abitazione) e foglio 12, particella n. 777 sub 1, Via Stoviglieri, piano T, Cat. C/6, cl. 6, mq. 35, R. C. € 79,53 (la rimessa).

Gli immobili sono in possesso alla [REDACTED] e, al momento, sono sede dei lavori di miglioramento sismico e riparazione post sisma.

Tale descrizione può essere assunta per la formazione del lotto.

Prezzo base d'asta pari a € 26.500,00

8. Effettuare una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta a IVA ovvero, nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

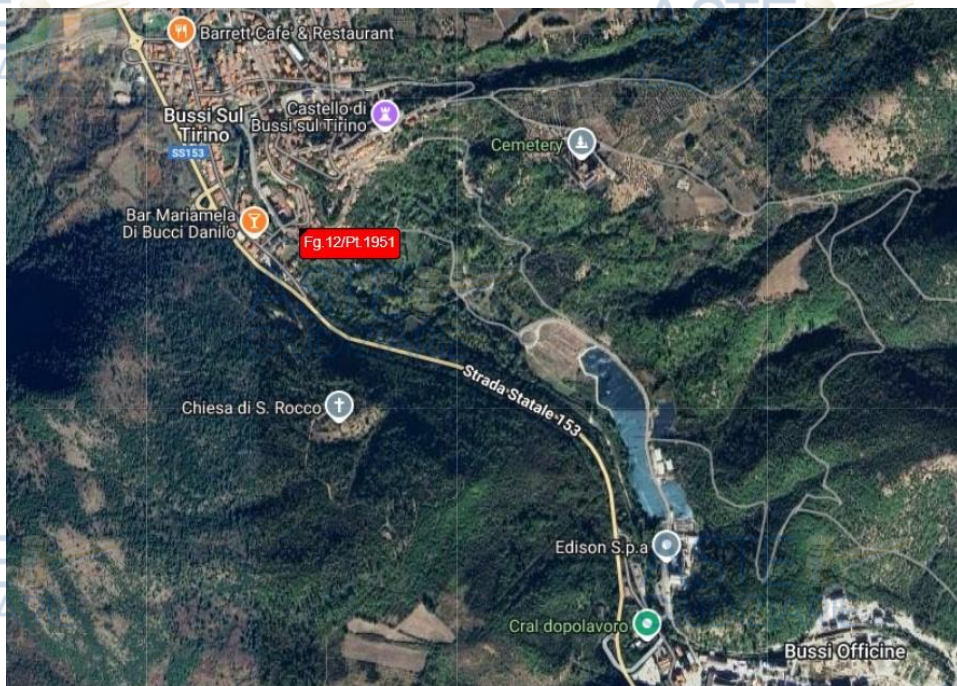
Descrizione degli immobili.

Lo scrivente Perito ha eseguito due sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia rispettivamente in data 20/06/2025 e 07/07/2025, alla presenza del Direttore dei Lavori di miglioramento sismico e riparazione post sisma, [REDACTED], e può riferire quanto segue.

Gli immobili sono ubicati in Bussi sul Tirino (PE), comune di circa 2000 abitanti della Provincia di Pescara, distante circa 50 chilometri dal capoluogo di Provincia, ubicato nella parte più interna della Provincia, al confine con il territorio provinciale di L'Aquila, ed in particolare con i comuni di Capestrano e Collepietro ricadenti nella provincia aquilana.

Il Comune di Bussi sul Tirino confina inoltre con l'importante comune di Popoli, con il quale condivide il casello dell'Autostrada A25 Pescara – Roma.

La località di Bussi sul Tirino prende il nome dal Fiume Tirino che ne attraversa il territorio, incluso il centro urbano, e che si caratterizza per l'elevato valore ambientale e paesaggistico.

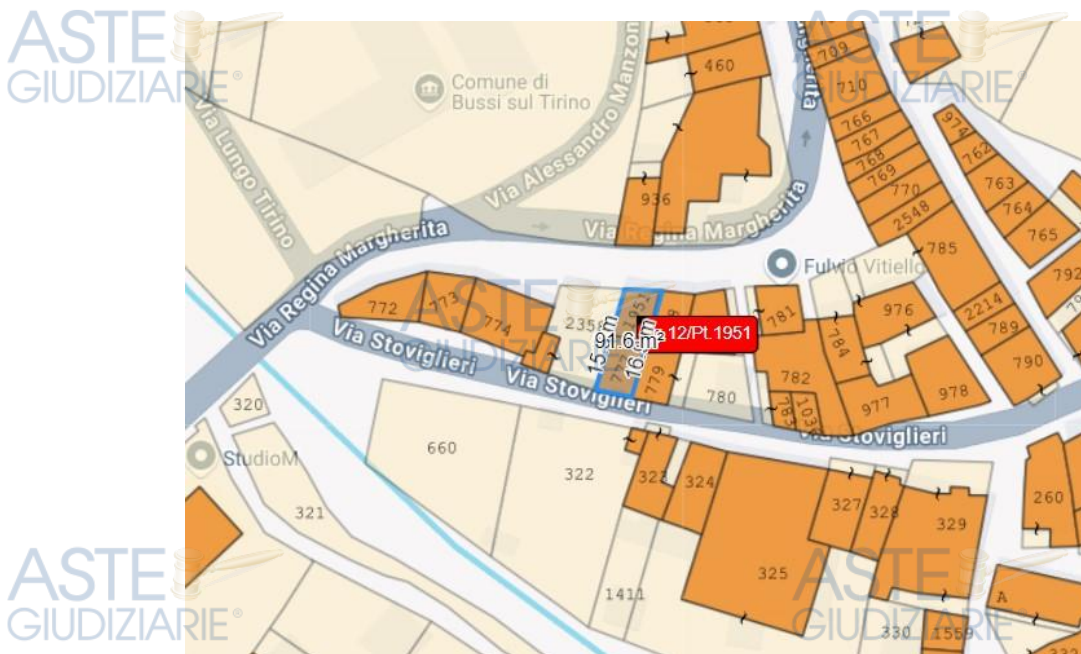


Mappa con localizzazione della località

Il centro urbano del paese si compone di una parte più moderna di valle, a ridosso del fiume e della Strada Statale che conduce verso L'Aquila e poi sale lungo il pendio dove si trova la porzione più antica sino a culminare con il castello.

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano nella parte di valle del paese, nelle immediate vicinanze del Fiume Tirino e del Municipio.

Sono compresi in un fabbricato di antica costruzione, compreso tra le strade denominate Via Regina Margherita e Via Stoviglieri.



Mappa con evidenziazione degli immobili



Mappa con evidenziazione degli immobili (sovrapposizione catastale e satellite)



Mappa con evidenziazione degli immobili (satellite)

Il fabbricato si compone di tre porzioni tra loro aderenti: una centrale di maggiore altezza, composta di tre piani fuori terra con il tetto di copertura rispetto a Via Regina Margherita (contraddistinta con le particelle n. 778 su Via Regina Margherita e n. 779 su Via Stoviglieri) e due laterali: una sul lato est (contraddistinta con la particella n. 975 su Via Regina Margherita) ancora in due piani fuori terra su Via Regina Margherita e una sul lato ovest, che è quella oggetto della presente perizia (contraddistinta con le particelle n. 1951 su Via Regina Margherita e n. 777 su Via Stoviglieri) avente due piani fuori terra rispetto a Via Regina Margherita e due piani fuori terra anche rispetto a Via Stoviglieri.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura in parte in mattoni, in parte in pietrame; gli immobili oggetto di perizia erano catastalmente identificati, al momento del sopralluogo, da due distinte unità.

Di queste unità catastali quella contraddistinta con il n. 1951 con accesso da Via Regina Margherita, articolata nei piani terra e primo, era originariamente composta da due vani in piano terra separati tra loro da pareti divisorie e dalla gradinata interna di collegamento con il piano superiore, e due vani in piano primo con servizio igienico e piccolo balcone affacciato su Via Regina Margherita.

L'unità in catasto è censita nella Categoria A/3; la piantina catastale in atti al momento dell'affidamento dell'incarico allo scrivente è stata redatta nel 1995 per costituzione. Si tratta quindi della piantina di primo impianto; in assenza di titoli edilizi pregressi per la

antica epoca di realizzazione dell'immobile essa costituisce stato legittimo e la destinazione abitativa è quindi attestata.

L'altra unità, identificata inizialmente con il n. 777, con accesso da Via Stoviglieri, si componeva ancora in origine di un vano in piano terra e di un vano in primo piano; la piantina è stata disegnata in modo piuttosto schematico e pare di rilevare una botola di collegamento tra i due piani.

L'unità in catasto è censita nella Categoria C/6; la piantina catastale in atti al momento dell'affidamento dell'incarico allo scrivente è stata redatta nel 1990 per costituzione. Anche in questo caso si tratta della piantina di primo impianto; in assenza di titoli edilizi pregressi per la antica epoca di realizzazione dell'immobile e la destinazione di rimessa è quindi attestata.

Dall'esame delle piantine catastali descritte si rileva come vi fosse totale separazione e completa indipendenza tra le due unità, non essendo presente alcuna apertura di collegamento tra di esse.

Al momento del sopralluogo lo scrivente Perito ha rilevato lo stato che di seguito descrive:

accedendo da Via Regina Margherita si rileva un unico ampio vano terraneo, interamente a rustico, privo di qualsiasi ripartizione interna, nel quale si rileva in corso la posa in opera delle reti elettrosaldate per realizzare un intonaco armato e le predisposizioni per le iniezioni per il consolidamento delle murature.

Nel solaio che copre il vano è presente l'apertura per l'accesso al piano superiore; la gradinata è tuttavia al momento non presente, ed è possibile accedere al piano soprastante soltanto con il ponteggio posto in opera;

nel piano superiore è presente ancora unico vano, a rustico, del tutto privo di ripartizioni interne, che affaccia su Via Regina Margherita con un piccolo balcone e sulla copertura del vano in piano terra, di seguito descritto, sul retro.

I due vani qui descritti corrispondono a quelli dell'unità già identificata catastalmente con la particella n. 1951.

Dal vano terraneo sopra descritto si accede, con un'apertura praticata nel muro posteriore, ad altro vano che corrisponde a quello in primo piano dell'unità già identificata con il n. 777; anche tale vano, che ha quota di pavimento più alta di circa 60 centimetri rispetto a quello precedentemente descritto, è a rustico, privo di ripartizioni interne, ed è

coperto da tetto a struttura in legno massello con pendenza verso la retrostante Via Stoviglieri.

La differenza tra le quote di imposta dei due vani sopra descritti deriva dal fatto che le Vie Regina Margherita e Stoviglieri hanno origine comune, ma mentre la prima ha andamento sostanzialmente in piano, la seconda ha andamento in lieve discesa soprattutto nel primo tratto.

Infine da Via Stoviglieri si accede al vano posto a livello di detta strada, avente funzione di rimessa, nel quale si rileva, a soffitto, il rinforzo realizzato raddoppiando i profili metallici preesistenti, dopo l'eliminazione della volta che in origine copriva il vano.

I lavori attualmente in corso sono quelli di miglioramento sismico e riparazione post sisma.

Regolarità urbanistica

Entrambe le unità sono di antica costruzione, largamente antecedente il 01/09/1967 e non risulta la presenza di un titolo edilizio.

Per gli immobili è stata presentata al Comune di Bussi sul Tirino una pratica edilizia costituita da Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire Prot. n. 2707 del 24/04/2019 e Autorizzazione Sismica rilasciata dal Genio Civile di Pescara al n. 226629 del 27/07/2020.

Nell'elaborato allegato alla pratica edilizia citata, a firma [REDACTED], è riportato il confronto tra lo stato legittimo iniziale, corrispondente per quanto detto alle piantine catastali di primo impianto, e lo stato rilevato prima della presentazione della pratica stessa.

Si rileva sostanziale corrispondenza tra lo stato legittimo catastale e quello rilevato nel vano rimessa a livello di Via Stoviglieri (facente parte della particella ex n. 777).

Nel vano terraneo a livello di Via Regina Margherita (facente parte della particella ex n. 1951) vi è sostanziale corrispondenza delle misure (pur se la piantina catastale appare disegnata in modo assai semplificato, che non tiene conto delle pareti tra loro non perfettamente ortogonali); vi è sostanziale corrispondenza delle aperture esterne; mancano, nello stato rilevato rispetto al catastale, la gradinata interna presente nelle piantine catastali e i divisori.

Sempre nello stato rilevato è presente la porta di collegamento tra il vano descritto a livello di Via Regina Margherita e quello retrostante, costituente il piano primo dell'unità ex n. 777.

In quest'ultimo vano, facente parte della particella ex n. 777, nello stato rilevato rispetto al catastale appare la presenza di una ripartizione interna costituita da tre vani; si rileva la presenza dei tre gradini per superare il dislivello rispetto a Viale Regina Margherita; manca la botola di collegamento con la rimessa sottostante; sono presenti due aperture sulla parete laterale poi tamponate in modo precario.

Nel piano primo dell'unità ex n. 1951 nello stato rilevato si osserva una ripartizione interna realizzata in modo diverso da quanto riportato sulla piantina catastale; è presente il vuoto per l'inserimento della gradinata, evidentemente non esistente; vi è sostanziale corrispondenza tra le aperture rilevate su Via Regina Margherita e quella presente con il relativo piccolo balcone; vi è sostanziale corrispondenza dell'apertura sulla parete laterale; sulla facciata posteriore la finestra del bagno nello stato rilevato appare in posizione lievemente diversa rispetto allo stato legittimo catastale; manca nello stato rilevato, rispetto al catastale, altra finestra sulla stessa parete posteriore.

La copertura dell'unità ex n. 777 è riportata, nello stato rilevato, a terrazzo.

Dalla lettura della relazione allegata alla Scia alternativa a PdC si rileva che tra le difformità rilevate va considerata anche la realizzazione del solaio al di sopra della volta di copertura del locale uso rimessa al piano più basso dell'unità n. 777 e la realizzazione del terrazzo di copertura del locale del piano primo della stessa unità al posto di preesistente tetto a falda, la cui presenza si rileva dalla lettura delle altezze riportate nella piantina catastale dell'unità.

ESAME DEL PROGETTO DI SANATORIA

Nella relazione allegata al progetto di sanatoria le lavorazioni rilevate come abusive sono così descritte:

“apertura di collegamento tra le due particelle n. 1951 (piano terra) e n. 777 (piano primo);

relativamente alla particella n. 1951: demolizione dei tramezzi del piano terra e di quelli al piano secondo; demolizione del solaio di interpiano e della scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano; sostituzione di architravi su porta di ingresso e su finestra adiacente; rifacimento del solaio di interpiano con putrelle e tavelloni con vuoto per inserimento successivo di nuova scala interna; ricostruzione dei tramezzi al piano primo

in posizione leggermente difforme; modifiche delle aperture al piano primo sul lato corto verso Via Stoviglieri mediante sostituzione delle due finestre esistenti con una portafinestra sulla copertura della part. 777;

relativamente alla particella 777: demolizione di solaio di copertura a falda e ricostruzione di copertura piana a terrazzo in putrelle e tavelloni; realizzazione di nuovo solaio soprastante la volta d'interpiano in mattoni con chiusura di botola di collegamento dei due livelli; realizzazione di nuovi tramezzi al primo piano; apertura di due finestre sul muro perimetrale portante prospiciente il giardino privato di altra ditta adiacente, poi richiuse; sostituzione di architrave su finestra esistente.”

Prosegue la relazione spiegando che “la sanatoria degli immobili in oggetto potrà avvenire con interventi di ripristino di alcune opere non conformi: ripristino tetto a falda, riduzione da vedute a luci delle finestre sul terreno di altra ditta e, nel caso della distribuzione interna, verifica dei requisiti di aeroilluminazione per i vani dell’abitazione.”

Prosegue ancora la relazione dicendo che “il progetto prevede la regolarizzazione urbanistica e strutturale delle opere eseguite abusivamente che risultano sanabili ed il ripristino delle opere non conformi, con ampliamento della superficie destinata a civile abitazione unendo la particella 1951 al piano primo della particella 777 e mantenendo il locale sottostante, con accesso carrabile da Via Stoviglieri, come da rimessa separata.

In particolare verrà ripristinata la copertura a falda, eseguita la verifica dei nuovi solai in putrelle e tavelloni e delle bucatore modificate sui muri portanti, verificato il rapporto aeroilluminante in funzione della nuova distribuzione interna.”

Riporta ancora la relazione allegata al progetto che “le tramezzature indicate nello stato di progetto, necessarie al ripristino e/o verifica del rapporto RAI (stato ante abuso per le finestre esistenti e stato sanato per le finestre di progetto) non verranno realizzate poiché l’immobile sarà oggetto di successivi lavori di miglioramento sismico riguardanti l’intero Aggregato 20.”

Ancora si legge nella relazione:

“L’Aggregato n. 20 sarà oggetto di riparazione e miglioramento sismico, post sisma 2009, in fase successiva alla presente sanatoria che ha dunque il solo scopo di regolarizzare l’immobile in termini urbanistici e statici e non di eliminare l’inagibilità sismica.

Le lavorazioni in progetto (si presume si faccia riferimento alla sanatoria e non al miglioramento sismico – NdR) saranno tali dunque da ottenere un prodotto al grezzo, privo di tutte le rifiniture e impianti, oltreché privo di tramezzature al p. t. e di scala di

collegamento con il piano primo dell'abitazione, lasciando la possibilità di installarne una d'arredo in fase successiva."

Sono quindi elencate le lavorazioni previste:

1. demolizione dei tramezzi al piano terra dell'unità n. 777;
2. al primo piano della particella n. 1951, chiusura del parapetto della porta finestra sul terrazzo e riapertura della seconda finestra richiusa per rispetto del rapporto RAI;
3. demolizione di volta in mattoni in foglio parzialmente crollata e mantenimento del solaio in putrelle e tavelloni già realizzato e mantenimento del solaio in putrelle e tavelloni già realizzato con contestuale rinforzo della struttura portante con nuove IPE 120 in raddoppio;
4. adeguamento della finestra al piano primo dell'unità immobiliare di cui alla particella n. 777 su Via Stoviglieri per ottenimento di 1/8 di superficie aero illuminante, modificando l'apertura esistente da 1,05 x 1,55 con realizzazione di cerchiatura in c. a.;
5. ripresa di muratura con mattoni pieni dei vani delle due finestre aperti e poi richiusi con mattoni forati al primo piano della particella n. 777 e contestuale realizzazione di due luci al altezza di ml. 2,00 dal calpestio, di dimensioni di 0,70 x 0,50 con realizzazione di architrave;
6. demolizione della copertura piana della particella n. 777, ripresa di muratura con metodo cuci e scuci, formazione di cordolo in c. a. e realizzazione di nuova copertura a falda in legno e manto di coppi;
7. predisposizione di ponteggi e altre misure necessarie.

Conclude la relazione spiegando che:

"nello stato accatastato la superficie destinata a civile abitazione, corrispondente con la particella n. 1951, risulta pari a mq. 64,15;

nello stato modificato la superficie abitabile sarà incrementata di circa mq. 37,20 (mq. 35, 45 al netto dei tramezzi) per un'altezza compresa tra ml. 2,55 e 3,50 (H media 3,00 m).

L'abitazione quindi risulterà composta: al piano terra n. 5 vani, 1 vano scala e 1 disimpegno per una superficie netta pari a mq. 68,45; al piano primo n. 3 vani con sup. tot. pari a mq. 31,20 per una superficie complessiva destinata a civile abitazione pari a mq. 99,65.

Al piano seminterrato il locale garage ha una superficie di mq. 35."

Naturalmente gli identificativi catastali citati nel testo della relazione riportato tra virgolette si riferiscono alla situazione catastale precedente la variazione predisposta dallo scrivente.

STATO DEL PROGETTO DI SANATORIA.

Si sono già indicati gli estremi dell'Autorizzazione Sismica rilasciata per il progetto di dal Genio Civile di Pescara al n. 226629 del 27/07/2020.

Le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate e sono allo stato rustico, come previsto dello stesso progetto di sanatoria, prive di rifinitura e di impianti.

E' stato depositato il Documento di Regolare Esecuzione al Prot. n. RA al n. 0406833/24 del 21/10/2024.

Gli estremi della presentazione della pratica di sanatoria al Comune di Bussi sul Tirino sono stati già indicati nella presente relazione e qui si ripetono (Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire Prot. n. 2707 del 24/04/2019); è stata presentata dichiarazione di fine lavori presso il Comune di Bussi sul Tirino al Prot. n. 6734 del 15/10/2024.

STATO DEL PROGETTO DI RIPARAZIONE POST SISMA E MIGLIORAMENTO SISMICO

Con Decreto Sindacale del Comune di Bussi sul Tirino n. 01 del 25/02/2025 è stata deliberata la concessione del contributo per i lavori di riparazione e miglioramento sismico per tutte le unità immobiliari ricadenti nell'Aggregato n. 20, comprese quindi quelle oggetto della presente perizia.

Pertanto è stata presentata al Comune di Bussi sul Tirino la pratica edilizia Scia Prot. n. 281 del 14/01/2025 di ripristino del fabbricato danneggiato dal Sisma del 06 aprile 2009 secondo il Decreto USRC n. 1/2014 a firma degli Architetti [REDACTED], previa acquisizione dell'Autorizzazione Sismica rilasciata dal Servizio Genio Civile di Pescara, Ufficio Sismica, Prot. 0464051/23 del 15/11/2023.

Nella relazione tecnica allegata, a proposito delle unità oggetto della presente, si legge quanto sopra riportato a proposito della sanatoria edilizia e strutturale presentata; che tale pratica prevedeva l'ampliamento della superficie destinata a civile abitazione unendo la particella ex n. 1951 al piano primo della particella ex n. 777 e mantenendo il locale sottostante con accesso carrabile da Via Stoviglieri come autorimessa separata.

Ancora nella relazione si riferisce che le tramezzature indicate nello stato di progetto necessarie al ripristino e/o verifica dei rapporti aeroilluminanti (stato ante abuso per le finestre esistenti e stato santo per le finestre di progetto) non verranno realizzate poiché l'immobile sarà oggetto di successivi lavori di miglioramento sismico riguardanti l'intero Aggregato 20. La sanatoria ha il solo scopo di regolarizzare l'immobile in termini urbanistici e statici e non di eliminare l'inagibilità sismica. Le lavorazioni di progetto saranno tali, dunque, da ottenere un prodotto al grezzo, privo di tutte le finiture ed impianti oltre che privo di tramezzature al piano terra e di scala di collegamento con il piano primo dell'abitazione, lasciando la possibilità di installarne una d'arredo in fase successiva.

Pertanto, tutti i locali ad oggi sono completamente a rustico; per quanto rilevabile dalla lettura delle relazioni tecniche del progetto di sanatoria e di miglioramento sismico, gli immobili non saranno completati funzionalmente, ma resteranno a rustico.

Circa i quesiti posti allo scrivente CTU in merito all'applicazione dell'IVA, la materia esula dalle competenze dello scrivente Tecnico, che pertanto ritiene opportuno non esprimersi in proposito.

9. Indicare, per le costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967, indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base a elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85

I fabbricati sono di antica costruzione, largamente antecedente il 02/09/1967, ma non è stato possibile identificare una data presunta di costruzione. Le pareti originarie in pietra disordinata, con malta di allettamento di pessima qualità lasciano ritenere che la costruzione risalga ad epoca piuttosto remota, probabilmente antecedente la Seconda Guerra Mondiale.

10. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti dalla

liquidazione giudiziale in epigrafe si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 28/02/1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma 5, DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si ritiene di avere già esaurientemente risposto in merito alla situazione urbanistica dell'immobile, che risulta sanato con la pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire Prot. n. 2707 del 24/04/2019.

11. Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, dell'attestato di certificazione energetica e della dichiarazione di conformità degli impianti.

In considerazione dello stato descritto degli immobili, al momento non sussiste la dichiarazione di agibilità, non sussiste la Certificazione Energetica, peraltro non necessaria in considerazione della destinazione di rimessa di una unità e dell'iscrizione in categoria catastale F3 dell'altra.

12. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/85

Lo scrivente, pur se non strettamente necessario, ha acquisito il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Bussi sul Tirino in data del 07/07/2025 secondo il quale le particelle f. 12 n. 1951 e 777 sono costituite da unità immobiliari ricadenti all'interno della zona A2 centro storico consolidato. Il Certificato è allegato sotto il n. 17.

13. Identificare catastalmente gli immobili, eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, correggendo o redigendo la planimetria se necessario.

Si è provveduto alla variazione catastale conseguente la sanatoria e che tiene conto dello stato in cui si trovano attualmente gli immobili.

La variazione è stata presentata in data 14/07/2025 al n. 73585/2025.

I nuovi identificativi catastali sono i seguenti:

foglio 12, particella n. 1951 sub 1 – graffata alla particella f. 12 n. 777 sub 2, Via Regina Margherita snc, piani T-1, Cat. F/4, senza redditi (l'abitazione);

foglio 12, particella n. 777 sub 1, Via Stoviglieri, piano T, Cat. C/6, cl. 6, mq. 35, R. C. € 79,53 (la rimessa)

14. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, il fallito era intestatario degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità del fallito sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale i beni erano in proprietà alla [redacted] per acquisto da [redacted] nato a L'Aquila il [redacted] con Decreto di trasferimento Rep. n. 495 del 20/07/2010 Tribunale di Pescara, trascritto a Pescara il 19/08/2010 ai nn. 14733 R. G. e 8636 R. P. – il tutto per la piena proprietà.

Non vi erano diritti di terzi.

15. Verificare la provenienza dei beni tramite la ricostruzione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente l'apertura della liquidazione giudiziale, la presenza di oneri, pesi, servitù, diritti reali e formalità opponibili o meno all'acquirente.

Storia ipotecaria

Le attuali particelle f. 12 n. 1951 sub 1 – graffata alla f. 12 n. 777 sub 2 e f. 12 n. 777 sub 1, nate dalla variazione catastale presentata in data 14/07/2025, derivano entrambe dalle precedenti particelle f. 12 n. 1951 e n. 777; di seguito si riporta la storia ipotecaria di queste ultime.

Particella in Comune di Bussi sul Tirino, distinta in Catasto fabbricati al f. 12 n. 1951

Immobile in proprietà a [redacted], pervenuto per acquisto da [redacted] Decreto di trasferimento Rep. n. 495 del 20/07/2010 Tribunale di Pescara, trascritto a Pescara il 19/08/2010 ai nn. 14733 R. G. e 8636 R. P. – il tutto per la piena proprietà.

Pervenuto a [redacted] per acquisto da [redacted], nato a Bussi sul Tirino il 27/05/1928 con atto di compravendita per Not. F. Fanti del 22/12/1990 Rep. n. 12196, trascritto a Pescara il 12/01/1991 ai nn. 677 R. G. e 616 R. P.

Tale titolo di provenienza risale quindi ad epoca precedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento di cui al punto successivo.

Immobile gravato da Sentenza dichiarativa di fallimento n. 116 del 08/02/2016 del Tribunale di Pescara, trascritta a Pescara il 01/07/2016 ai nn. 8098 R. G. e 5320 R. P. a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Immobile gravato da Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo con Atto Giudiziario n. 771 del 30/04/2015 del Tribunale di Pescara, iscritta a Pescara il 13/07/2015 ai nn. 8060 R. G. e 1308 R. P. a favore [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Anche ai fini di quanto si espone nella presente relazione circa l'ammissibilità degli immobili in oggetto ai contributi per la riparazione post sisma e circa la vendibilità degli stessi dopo l'erogazione degli stessi contributi, si riferisce che la particella in oggetto era stata oggetto di pignoramento trascritto a Pescara in data 21/04/2000 ai nn. 5326 R. G. e 3625 R. P. a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] in forza di Atto Giudiziario n. 8431 del 15/04/2000 Trib. di Pescara.

Con il Decreto di Trasferimento Rep. n. 495 del 20/07/2010 sono state cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli che gravavano sull'immobile e cioè:

con Annotamento n. 2931 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca volontaria iscritta al n. 27 R. P. del 05/01/1996;

con Annotamento n. 2934 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca giudiziale iscritta al n. 204 R. P. del 01/02/2000;

con Annotamento n. 2935 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca giudiziale iscritta al n. 205 R. P. del 01/02/2000;

con Annotamento n. 2930 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stato cancellato il pignoramento sopra citato, trascritto al n. 3625 R. P. del 21/04/2000.

Infine con Annotamento n. 2932 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca iscritta al n. 1976 R. P. del 28/07/1999; detta ipoteca tuttavia non compare nell'elenco delle formalità interessanti l'immobile, era stata iscritta contro soggetto diverso dal proprietario degli immobili oggetto della presente perizia; la formalità n. 1976 R. P. del 28/07/1999 elenca immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione.

In ogni caso l'annotamento per cancellazione presentato supera qualsiasi problema a carico degli immobili.

Particella in Comune di Bussi sul Tirino, distinta in Catasto fabbricati al f. 12 n. 777

Immobile in proprietà a Tirino S. r. l. (C. F. 01575780687), pervenuto per acquisto da [REDACTED] con Decreto di trasferimento Rep. n. 495 del 20/07/2010 Tribunale di Pescara, trascritto a Pescara il 19/08/2010 ai nn. 14733 R. G. e 8636 R. P. – il tutto per la piena proprietà.

Pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto di compravendita per Not. S. De Berardinis del 16/11/1990 Rep. n. 1522, trascritto a Pescara il 13/12/1990 ai nn. 12238 R. G. e 9047 R. P.

Tale titolo di provenienza risale quindi ad epoca precedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento di cui al punto successivo.

Immobile gravato da Sentenza dichiarativa di fallimento n. 116 del 08/02/2016 del Tribunale di Pescara, trascritta a Pescara il 01/07/2016 ai nn. 8098 R. G. e 5320 R. P. a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1

Immobile gravato da Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo con Atto Giudiziario n. 771 del 30/04/2015 del Tribunale di Pescara, iscritta a Pescara il 13/07/2015 ai nn. 8060 R. G. e 1308 R. P. a favore [REDACTED] e contro [REDACTED]. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1. Anche ai fini di quanto si espone nella presente relazione circa l'ammissibilità degli immobili in oggetto ai contributi per la riparazione post sisma e circa la vendibilità degli stessi dopo l'erogazione degli stessi contributi, si riferisce che la particella in oggetto era stata oggetto di pignoramento trascritto a Pescara in data 21/04/2000 ai nn. 5326 R. G. e 3625 R. P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] in forza di Atto Giudiziario n. 8431 del 15/04/2000 Trib. di Pescara.

Con il Decreto di Trasferimento Rep. n. 495 del 20/07/2010 sono state cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli che gravavano sull'immobile e cioè:

con Annotamento n. 2931 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca volontaria iscritta al n. 27 R. P. del 05/01/1996;

con Annotamento n. 2934 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca giudiziale iscritta al n. 204 R. P. del 01/02/2000;

con Annotamento n. 2935 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca giudiziale iscritta al n. 205 R. P. del 01/02/2000;

con Annotamento n. 2930 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stato cancellato il pignoramento sopra citato, trascritto al n. 3625 R. P. del 21/04/2000.

Infine con Annotamento n. 2932 R. P. del 20/10/2011 presso la Conservatoria di Pescara è stata cancellata l'ipoteca iscritta al n. 1976 R. P. del 28/07/1999; detta ipoteca tuttavia non compare nell'elenco delle formalità interessanti l'immobile, era stata iscritta contro soggetto diverso dal proprietario degli immobili oggetto della presente perizia; la formalità n. 1976 R. P. del 28/07/1999 elenca immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione.

In ogni caso l'annotamento per cancellazione presentato supera qualsiasi problema a carico degli immobili.

Le formalità pregiudizievoli indicate per le particelle n. 1951 e n. 777 gravano dunque anche sulle odierne particelle come contraddistinte successivamente alla variazione catastale presentata.

Storia catastale

Particella in Comune di Bussi sul Tirino, distinta in Catasto fabbricati al f. 12 n. 1951 sub 1 graffata alla f. 12 n. 777 sub 2

Dati catastali attuali:

f. 12 n. 1951 sub 1 – graffata alla particella f. 12 n. 777 sub 2, Via Regina Margherita snc, piani T-1, Cat. F/4, senza redditi

in testa a [REDACTED] con sede in Bussi sul Tirino, C. F. [REDACTED]

deriva dalle particelle f. 12 n. 1951 e n. 777 per variazione n. 735858/2025 del 14/07/2025 (frazionamento e fusione con cambio di destinazione);

la particella n. 1951 era esistente in Catasto Fabbricati per costituzione con var. n. 9/1995 del 28/12/1995

insiste su particella del N. C. T. f. 12 n. 1951, Ente Urbano di mq. 39; derivante per variazione geometrica n. 4646 del 18/12/1995 dalla particella n. 1067, fabbr. Rur. – la particella n. 1067 esisteva sin dall'impianto del 1971;

quanto alle intestazioni: oggi in testa a [redacted] con sede in Bussi sul Tirino, C. [redacted] per voltura n. 8636/2010 in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pescara n. 495 del 20/07/2010 proveniente da [redacted] nato a [redacted]

a quest'ultimo risultava sin dalla costituzione del 28/12/1995

La storia catastale sopra riportata si estende a ritroso sino a termine ultraventennale rispetto alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

Particella in Comune di Bussi sul Tirino, distinta in Catasto fabbricati al f. 12 n. 777 sub 1

Dati catastali attuali:

f. 12 n. 777 sub 1, Via Stoviglieri snc, piano T, Cat. C/6, cl. 6, mq. 35, R. C. € 79,53.

in testa a [redacted] con sede in Bussi sul Tirino, [redacted]

deriva dalle particelle f. 12 n. 1951 e n. 777 per variazione n. 735858/2025 del 14/07/2025 (frazionamento e fusione con cambio di destinazione);

la particella n. 777 derivava dalla stessa particella n. 777 per rettifica di classamento n. 18699 del 19/09/2018;

derivava dalla stessa particella n. 777 per aggiornamento planimetrico n. 1531 del 28/01/2016;

derivava dalla stessa particella n. 777 per costituzione n. 10 del 25/07/1990 in atti dal 31/07/1990;

insiste su particella del N. C. T. f. 12 n. 777, fabbr. Promis. di mq. 50;

derivante dalla stessa particella n. 777 per variazione d'ufficio (attività di bonifica fabbr. Rurali) n. 1295 del 03/04/2018;

la particella n. 777 esisteva sin dall'impianto del 1971.

Quanto alle intestazioni: oggi in testa a [redacted] con sede in Bussi sul Tirino, C. [redacted] per voltura n. 8636/2010 in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pescara n. 495 del 20/07/2010 proveniente da [redacted] nato a [redacted]

a quest'ultimo risultava per titoli ante ventennio rispetto alla Sentenza dichiarativa di fallimento

La storia catastale sopra riportata si estende a ritroso sino a termine ultraventennale rispetto alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

16. Determinare il valore degli immobili, calcolando la superficie, il valore per metro quadro e il valore complessivo, specificando adeguamenti per oneri urbanistici, stato d'uso, manutenzione, possesso, vincoli e spese condominiali insolute.

E' stato richiesto allo scrivente di fornire la stima del valore di mercato degli immobili.

A tale scopo si ricorda che il valore di mercato di un immobile è definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (vedi IVS – Standard Internazionali di Valutazione).

Per la stima del valore di mercato di un immobile vi sono tre approcci metodologici fondamentali:

l'approccio di mercato (Market Approach) che comprende il metodo comparativo attraverso il procedimento del Market Comparison Approach, il Sistema di stima e il Sistema di ripartizione, oltre alla combinazione tra le tre procedure;

l'approccio reddituale (Income Approach) che comprende i metodi della capitalizzazione diretta, della capitalizzazione finanziaria e i flussi di cassa;

l'approccio di costo (Cost Approach) che comprende il metodo del costo di riproduzione eventualmente deprezzato.

La scelta dell'uno o dell'altro metodo dipende dalle condizioni e dall'andamento del mercato immobiliare nella zona. Laddove vi è un mercato dinamico per le compravendite, dove cioè si sono verificate compravendite recenti di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, si userà l'approccio di mercato; dove invece non sono disponibili dati recenti di compravendite, ma sono disponibili dati relativi a canoni di locazione si userà l'approccio reddituale; dove infine non sono disponibili né dati relativi a compravendite, né dati relativi a locazioni si userà l'approccio di costo.

Nel caso di specie, essendo in generale disponibili dati di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si ritiene possibile procedere con l'approccio di mercato e ricorrere quindi a una valutazione per comparazione.

Si procederà pertanto con la procedura nota come “Market Comparison Approach” (in sigla MCA), procedura pluriparametrica che prevede la rilevazione dei dati immobiliari relativi a compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e l’individuazione delle caratteristiche dei diversi immobili.

Per ogni caratteristica sarà quindi possibile determinare il prezzo marginale, ossia l’elemento che indica la variazione del valore del bene al variare della caratteristica stessa; la procedura MCA permette di annullare le differenze delle caratteristiche con l’applicazione del prezzo marginale di ognuna di esse.

Nella procedura possono essere introdotte anche caratteristiche non quantitative, il cui prezzo marginale può essere individuato attraverso un sistema di stima, cioè un sistema di equazioni lineari nel quale le incognite sono il valore di stima dell’immobile e i prezzi marginali delle caratteristiche non quantitative.

Se sono disponibili n atti di vendita di immobili comparabili è possibile stimare il prezzo marginale di $n - 1$ caratteristiche non quantitative.

Dal punto di vista metodologico lo scrivente procederà pertanto innanzi tutto alla stima degli immobili alla data attuale, come se essi fossero completamente ultimati.

Successivamente calcolerà la percentuale di lavori corrispondenti alle opere previste nel progetto di riparazione post sisma, calcolerà i costi di costruzione, determinerà i costi da sostenere per l’ultimazione dei lavori.

Il valore di stima allo stato attuale sarà determinato come differenza, opportunamente attualizzata, tra il valore ad opere ultimate e i costi per l’ultimazione.

Effettuate le opportune ricerche con l’ausilio del sistema www.stimatrixcity.it, si sono individuati i seguenti atti di compravendita di immobili comparabili in Bussi sul Tirino:

- atto Not. Cesira Di Michele del 11/03/2024, Rep. n. 46970, trascritto a Pescara il 20/03/2024 ai nn. 4152 R. G. e 2998 R. P. con il quale viene venduta un’abitazione in Bussi, Via della Repubblica, nei piani S1-T-1 al prezzo di € 38.532,11 alla data del 28/02/2024;
- atto Not. A. Vergati del 26/09/2023, Rep. n. 607, trascritto a Pescara il 11/10/2023 ai nn. 15163 R. G. e 10708 R. P. con il quale viene venduta un’abitazione in Bussi, Via Regina Margherita, con annessi rimessa e magazzino, al prezzo di € 110.000,00 alla data del 04/04/2023;
- atto Not. Tommaso Trifone del 23/04/2024, Rep. n. 4211, trascritto a Pescara il 30/04/2024 ai nn. 6478 R. G. e 4726 R. P. con il quale viene venduta

un'abitazione in Bussi, Piazza del Commercio, nei piani T-1-2 al prezzo di € 33.000,00 alla data dell'atto.

Ai fini della stima si calcolano le Superfici Esterne Lorde degli immobili, considerando cioè le superfici al lordo dei muri interni e di quelli esterni assunti per intero e sino ad uno spessore massimo di cm. 50 se interamente di proprietà; assunti per metà spessore e sino ad un massimo di cm. 25 se in comune con altro immobile.

La Superficie Esterna Lorda del piano terra così determinata è di mq. 89 circa in piano terra e di mq. 45 circa in piano primo, per un totale di mq. 134 in cifra tonda (superficie principale).

Si aggiunge la superficie del piccolo balcone, di mq. 0,60, alla quale si applica l'indice mercantile pari a 0,30.

Si aggiunge infine la superficie della rimessa, calcolata in circa mq. 46, alla quale si applica l'indice mercantile pari a 0,75, determinato sulla base del rapporto tra le quotazioni OMI di zona.

Il tutto porta a una superficie commerciale di mq. 168,68.

Segnatamente le quotazioni OMI sono riportate nell'immagine che segue:

Valori OMI 2024/2

Comune

BUSSI SUL TIRINO

Zona OMI

B1/Centrale/- CENTRO URBANO E ZONE LIMITROFE

Prezzo (€/mq)

Reddito (€/mq x mese)

Saggio annuo (i=R/P)

| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
|------------------------------|---------|-----|-----|
| Abitazioni civili | Normale | 460 | 690 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 395 | 590 |
| Box | Normale | 350 | 520 |
| Laboratori | Normale | 330 | 600 |
| Magazzini | Normale | 280 | 500 |
| Negozi | Normale | 360 | 680 |
| Uffici | Normale | 440 | 690 |
| Ville e villini | Normale | 520 | 770 |

E si ha:

quotazioni abitazioni civili: min 460 €/mq – max 690 €/mq

valore medio box: min 350 €/mq – max 520 €/mq

rapporto min $350/460 = 0,76$

rapporto max $520/690 = 0,75$

La stima, condotta con il metodo Market Comparison Approach con l'ausilio del software Stimatrix Pro, porta ad un valore finale, **ad opere ultimate**, di € 102.051,00 in cifra tonda, in ragione di $102.051,00/168,68 = \text{€/mq. } 605 \text{ circa}$.

I calcoli estimativi sono allegati sotto il n. 14.

Vanno quindi detratti i costi per ultimare i lavori.

Si calcolano i costi di costruzione con l'ausilio dell'applicativo fornito da cresme.cineas.

Il costo calcolato è pari a € 136.703,71.

Con l'ausilio del testo DEI Tipologie Edilizie 2024 si calcola l'incidenza delle opere che saranno da realizzare al termine dei lavori di miglioramento sismico; con riferimento alla tabella A2 allegata al testo indicato, si calcola l'incidenza delle opere che saranno realizzate al termine dei lavori nella misura del 60,47% - le opere da realizzare incideranno sul totale nella misura del: $100 - 60,47 = 39,53 \%$.

Si procede ai calcoli nella tabella che segue:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di stima | € 102.051,00 |
| Costi di costruzione | € 136.703,71 |
| Incidenza lavori eseguiti | 0,6047 |
| Percentuale lavori da eseguire | 0,3953 |
| Importo lavori da eseguire | € 54.038,98 |
| Aliquota IVA | 0,10 |
| Importo IVA su lavori | € 5.403,90 |
| Totale costo lavori | € 59.442,87 |
| Aliquota spese tecniche | 0,08 |
| Spese tecniche | € 4.755,43 |
| Aliquota Cassa Previdenza | 0,04 |
| Importo Contributo Cassa | € 190,22 |
| Aliquota IVA | 0,22 |
| IVA su spese tecniche + contributo Cassa | € 1.088,04 |
| Totale spese tecniche | € 6.033,69 |
| Totale costi da sostenere | € 65.476,56 |
| Saggio attualizzazione | 0,07 |
| Tempo costi da sostenere in anni | 1 |
| Tempo conseguimento valore finale in anni | 2 |
| Attualizzazione costi | -€ 61.193,05 |
| Attualizzazione valore finale | € 89.135,30 |
| Valore attuale | € 27.942,25 |
| Riduzione garanzia percentuale | 0,05 |
| Riduzione garanzia | € 1.397,11 |
| Valore finale | € 26.545,13 |
| Per arrotondamento | € 26.500,00 |

17. Formare lotti per gruppi omogenei, indicando per ciascuna unità valore, superficie e confini, e procedere al frazionamento catastale se necessario.

I beni vanno posti in vendita in unico lotto, già descritto sotto il punto 7. al quale si rimanda.

Il prezzo base d'asta è stato indicato in € 26.500,00.

18. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente la data di emissione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, laddove gli immobili siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà oppure derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili al momento sono attualmente sede di lavori di miglioramento sismico e riparazione post sisma; non sono occupati da conduttori, si devono quindi ritenere in possesso alla società proprietaria.

Non sussistono contratti o vincoli che resteranno in capo all'acquirente.

Non si sono rilevati, nella storia ipotecaria e/o catastale, usi civici, livelli o gravami di tale genere.

Considerato lo stato degli immobili si ritiene non possibile, al momento, prevederne un importo di spese fisse di gestione o manutenzione.

Si precisa naturalmente che i beni oggetto della perizia rientrano in una procedura di liquidazione giudiziale e non esecutiva, e pertanto i beni stessi, come risulta dalla storia ipotecaria riportata, non sono oggetto di pignoramento.

19. Accertare se i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni acquisiti alla procedura non sono oggetto di procedura espropriativa.

20. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Per gli immobili si fa riferimento alle planimetrie denominate "stato di progetto" della sanatoria allegate sotto il n. 16 precisando, come ampiamente riportato nella presente relazione, che al momento non è presente alcuna ripartizione interna.

Sotto il n. 18 è allegata documentazione fotografica.

21. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono

ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Per la descrizione del lotto si fa riferimento ancora a quella riportata sotto il precedente punto 7.

22. Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G. U. n., 47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Sotto il numero 19 è allegata copia della presente relazione avente i requisiti richiesti.

Chieti, 17 luglio 2025

IL PERITO STIMATORE

(Dott. Ing. Ugo Iezzi)

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Visure ipotecarie
- 3) Visure storiche catastali
- 4) Visure catastali attuali
- 5) Nuova piantina catastale
- 6) Precedenti piantine catastali
- 7) Estratto di mappa catastale
- 8) Autorizzazione sismica sanatoria
- 9) Certificato regolare esecuzione strutture sanatoria
- 10) Stralcio elaborati grafici strutture sanatoria
- 11) Stralcio pratica edilizia SCIA in sanatoria
- 12) Stralcio pratica strutture Aggregato 20
- 13) Protocollo pratica edilizia SCIA Aggregato 20
- 14) Calcoli estimativi
- 15) Costi di costruzione da cresme.cineas
- 16) Planimetria stato di progetto
- 17) Documentazione fotografica
- 18) Relazione privacy