

Per Ctu

Relazione di Consulenza Tecnica  
Fallimento n. 01/2016 R.F. di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: FALLIMENTO N. 01/2016 R.F. DI [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Genzano di Lucania li; 08/02/2017



Il c.t.u.

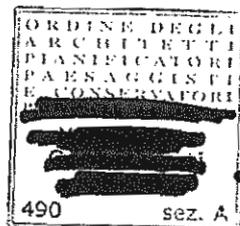
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI STIMA

### PREFAZIONE

- A. RISPOSTA AI QUESITI
- B. STIMA
- C. ALLEGATI
- D. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PREFAZIONE

- Con sentenza n.1/2016 del 22.12.2015, pubblicata in data 14.01.2016, il Tribunale Fallimentare di Potenza, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati [REDACTED]

[REDACTED] dichiara il fallimento della [REDACTED]

- Con la medesima sentenza viene nominato Curatore Fallimentare [REDACTED] il quale accetta l'incarico con nota del 18.01.2016;

- In data 09/06/2016 il Curatore Fallimentare, [REDACTED], redige la Relazione relativa alle Operazioni preliminari alla vendita – Autorizzazioni, nella quale chiedeva all'Illustrissimo Giudice la nomina di un Notaio al quale affidare l'incarico di acquisire i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo certificato e di un C.T.U. per effettuare una stima aggiornata dell'immobile e più in generale per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173bis disp. Cod. proc. Civ.;

- In data 16/06/2016 l'Illustrissimo Giudice Delegato, nella persona [REDACTED], nomina il [REDACTED] – Notaio – per l'acquisizione dei documenti ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Potenza [REDACTED] C.T.U. onde effettuare una stima aggiornata dei beni di cui al fallimento n. 1/2006 R.F. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- **Stabilimento sito in Tito Scalo (PZ) alla Zona Industriale (fg. 14, mapp.le 72 del Catasto fabbricati del Comune di Tito);**
- **Locale commerciale sito in Pescara alla Via Gaspare Segantini n. 11 (fg. 8, mapp.le 79 sub 16 del Catasto fabbricati del Comune di Pescara).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- In data 02/02/2017 il Notaio [REDACTED] consegnava la certificazione ipocatastale, che si allega in copia, relativa al locale commerciale sito in Pescara alla Via Segantini n. 11 e riportato al catasto fabbricati al fg. 8 mapp.le 79 sub 16, acclarando che il bene non risulta gravato da formalità pregiudizievoli;
- Nel corso degli incontri tenuti con il curatore fallimentare, [REDACTED] lo stesso evidenziava la necessità di procedere alla stima di tutti gli immobili di proprietà della [REDACTED] nel più breve tempo possibile e preliminarmente di determinare il canone di affitto degli immobili siti nella Zona Industriale di Tito Scalo (PZ), e riportati al catasto fabbricati del Comune di Tito al fg. 14 p.lla 72;
- In data 27/09/2016 la sottoscritta inviava al curatore fallimentare la relazione di stima relativa al canone di affitto dello stabilimento in Tito Scalo;
- Successivamente, vista l'urgenza di procedere alla vendita del locale commerciale sito in Pescara, il Curatore Fallimentare [REDACTED] consigliava di redigere preliminarmente la **relazione di stima relativamente al locale commerciale sito in Pescara alla Via Gaspare Segantini n. 11 (fg. 8, mapp.le 79 sub 16 del Catasto fabbricati del Comune di Pescara).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

A – RISPOSTA AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti di cui all'art. 173bis disp. att. c.p.c. che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

**Quesito n. 1: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

I beni da periziare (All. 1) consistono in **un locale commerciale sito in Via Gaspare Segantini n.11 del Comune di Pescara ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Pescara al foglio 8 particella 79 subalterno 16** categoria C/1 classe 6 consistenza 43,00 m<sup>2</sup> superficie catastale 55 m<sup>2</sup> rendita Euro 881,64 (All. 2) – (All. 3). Confina con p.lla 79 sub 17 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] non vano scala condominiale, con corte comune e Via Gaspare Segantini (All. 4).

**Quesito n. 2: sommaria descrizione del bene;**

E' costituito da un locale commerciale con annesso bagno (All. 4), sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione in Pescara alla Via Gaspare Segantini n. 11. Ad esso si accede tramite una porta vetrata da Via Segantini n.11. E' parte di un fabbricato con struttura in muratura, tetto a due falde, facciate intonacate, ad esclusione della facciata su Via Segantini che risulta essere rivestita con materiale lapideo per un'altezza di 2.50 mt. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani, ovvero, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano. Il piano terra è suddiviso in tre unità immobiliari catastalmente sub 16, 17 e 18 nonché la scala condominiale con relativo androne. Il sub 16 è il locale interessato dalla presente relazione di stima, il sub 17, confinante con il sub 16, è un appartamento per civile abitazione ed il sub 18 è un appartamento adibito ad ufficio. I piani primo, secondo e terzo, sono occupati da appartamenti per civile abitazione; il quarto piano, con altezza minima di circa un metro è utilizzato come soffitta. Il locale di cui alla presente relazione di stima, è costituito da due stanze (n. 1 e n. 2) delimitate da un muro divisorio in cartongesso e comunicanti attraverso un'apertura priva di porta, [REDACTED]

aventi superficie utile di mq. 28,30 (stanza n. 1) e di mq. 15,40 (stanza n. 2) e un bagno privo di antibagno avente superficie utile di 1.45 mq.. Oltre alla porta di accesso delle dimensioni 1.10x2.30 mt. il locale presenta due vetrate fisse aventi dimensioni 1.60x2.30 mt. Sia le vetrate che la porta di accesso al locale commerciale sono in alluminio verniciato a taglio termico con vetri antisfondamento da 8 mm. Il pavimento sia delle stanze che del bagno è in gres porcellanato di colore scuro, il rivestimento del bagno (fino ad un'altezza di 2,00 mt) è in mattonelle maiolicate. Nel bagno sono presenti un lavabo ed una tazza, l'aerazione è del tipo naturale a mezzo di una finestra delle dimensioni 0.45x1.45 mt., l'infisso della finestra è in alluminio verniciato a giunto aperto con vetro singolo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il locale è dotato di impianto idrico sanitario, di impianto elettrico ma è privo di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

**Quesito n. 3: stato di possesso del bene;**

Allo stato attuale, il locale commerciale è libero ed in possesso del curatore fallimentare [REDACTED]

**Quesito n. 4: l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

**Quesito n. 5: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Il bene da periziare è rappresentato da un locale commerciale con annesso bagno facente parte di un fabbricato sito in Via Seganti n. 11 del Comune di Pescara. L'intero fabbricato costituisce un condominio gestito dalla società [REDACTED] s.r.l. sita in Via Conte Ruvo n. 111 di Pescara. Vi sono pertanto oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente corrispondenti ad € 226,49 annui (suddivisi in quattro rate trimestrali) come si evince dal prospetto relativo alla Ripartizione Preventivo Gestione ORDINARIA - dal 01/01/2016 al 31/12/2016, (All. 6) più eventuali spese condominiali di natura straordinaria che, come è ovvio, non è possibile quantificare al momento.

*Quesito n. 6 : 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;*

I beni da periziare sono costituiti, come già detto, da un locale commerciale sito in Pescara alla Via Segantini n. 11. Malgrado le numerose ricerche effettuate presso il Comune, il Genio Civile, e l'Archivio di Stato, come si evince dagli accessi agli atti allegati (All. 7), non è stato possibile reperire alcun atto relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica (licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire), né tantomeno è stato possibile reperire il certificato di agibilità. E' stato possibile risalire all'anno di costruzione chiedendo informazioni all'amministratore di condominio, che ha comunicato verbalmente di essere in possesso del primo regolamento condominiale, risalente al 1961. Pertanto si può affermare, che il fabbricato (di cui fa parte il locale commerciale) sito in Via Segantini n. 11 del Comune di Pescara, **è stato realizzato prima del 1967**. Il certificato di destinazione urbanistica, anch'esso richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, è stato rilasciato dallo stesso e si allega alla presente relazione (All. 8).

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile rientra nella "Sottozona B2 - Conservazione e Recupero" (art. 32 delle N.T.A.) della "Variante per il Piano Regolatore Generale delle invariante per lo sviluppo sostenibile del territorio" (All. 9).

*Quesito n. 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 38 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 9 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Non avendo potuto reperire alcuna autorizzazione relativa al bene da periziare, non è stato possibile verificare se siano state realizzate opere abusive. Confrontando la planimetria catastale (All. 10) con lo stato dei luoghi rilevato (All. 5) si notano alcune discrepanze interne relative alla mancanza dell'antibagno (presente nella planimetria catastale ed assente in loco) e l'esistenza di un tramezzo in cartongesso di divisione del locale in due stanze (stanza n. 1 e stanza n. 2) – assente nella planimetria catastale e presente in loco). Tali opere, se fossero abusive, potrebbero essere considerate come varianti non sostanziali e sanabili ai sensi del Capo Secondo - Titolo IV della Legge n. 380/2001. **I costi per la presentazione ed il conseguimento della sanatoria, comprendenti le spese tecniche ed il pagamento delle sanzioni, calcolati a forfait, ammontano a circa € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).**

*Quesito n. 8: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Infatti, come si evince dalla carta degli usi civici del Comune di Pescara (All. 11), il fabbricato interessato dalla presente relazione di stima non rientra nel perimetro delle aree demaniali.

Inoltre non vi sono né vincoli paesistici né altri tipi di vincolo, come si evince dal Piano Regionale Paesistico (All. 12) e dalla Tavola dei Vincoli Esistenti sul Territorio Comunale (All. 13).

*Quesito n. 9: l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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 eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Le spese fisse sono rappresentate dalle spese di condominio che ammontano ad € 226,49 annui (suddivisi in quattro rate trimestrali) come si evince dal prospetto relativo

alla Ripartizione Preventivo Gestione ORDINARIA - dal 01/01/2016 al 31/12/2016,  
(All. 6).

Ad oggi risulta insoluta una somma di € 2,294,97 come si evince dall'estratto conto movimenti in data 24/01/2017 gestione GLOBALE - Periodo: dal 01/01/2016 al 31/12/2016 (All. 14).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## B - STIMA

### METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

Per il locale commerciale sito in Pescara alla Via Segantini n. 11, si utilizzerà il metodo della quotazione di mercato, in quanto, è stato possibile reperire valori per immobili, simili a quello da stimare, che sono stati oggetto di recenti compravendite nella stessa zona. L'importo verrà calcolato in €/mq. Tenendo conto dello stato dell'immobile, della vetustà, del grado di rifiniture, e del grado di commerciabilità, nonché della superficie commerciale così calcolata:

1. **Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):**

100% superfici calpestabili

35% sottotetti non abitabili (mansarda)

100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)

I locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate

Gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

Si ha:

Sup. Comm. = **57,39 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Il valore commerciale per beni aventi le stesse caratteristiche va da un minimo di 2.600,00 € ad un massimo di 2.900,00 €; per il locale oggetto di stima si considera un valore unitario di € 2.700,00.

Pertanto si ha:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Costo €/mq.	Costo €
Sup. Comm.	57,39	2.700,00	<u>154.953,00</u>
Totale valore			€ 154.953,00

Facendo riferimento anche ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ha:

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

Provincia: PESCARA Comune: PESCARA

Fascia/zona: Semicentrale/- FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA

Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 0 -Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1150	2050	L	5,1	8,8	L
Negozi	NORMALE	1900	3200	L	7,9	12,6	L

Come si evince dal prospetto precedente il valore di mercato per i negozi va da un minimo di 1.900,00 €/mq. ad un massimo di 3.200,00 €/mq.; per tale motivo può essere ritenuto equo il valore commerciale precedentemente calcolato, che in cifra tonda è:

Valore totale del locale commerciale in via Segantini n. 11 - Pescara € 155.000,00

(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)



Tenendo conto delle spese quantificate nei quesiti n. 7 e n. 9 ovvero:

- Costi per la presentazione ed il conseguimento della sanatoria, comprendenti le spese tecniche ed il pagamento delle sanzioni, calcolati a forfait, ammontano a circa € 7.000,00;
- Importo di € 2.294,97 come da estratto conto movimenti in data 24/01/2017 gestione GLOBALE – Periodo: dal 01/01/2016 al 31/12/2016 (All. 14) della [REDACTED] s.r.l. sita in Via Conte Ruvo n. 111 di Pescara che amministra il Condominio.
- Del loro totale che ammonta a € 9.294,97

il valore del locale commerciale sito in Via Segantini n. 11 del Comune di Pescara, detratte le spese diventa:

€ 155.000,00 - € 9.294,97 = € 145.705,03 che in cifra tonda diventa:

in c.t. € 146.000,00 (diconsi centoquarantaseimila/00)

Come si è detto in precedenza il locale di cui alla presente perizia risulta essere libero e nella piena disponibilità della curatela fallimentare, pertanto qui di seguito si calcola il canone di locazione (sia mensile che annuale):

Tenendo conto di quanto riportato nel prospetto precedente relativo all'OMI e confrontando tali valori con quelli in uso per locali simili in Pescara, si stabilisce un valore di locazione di €/mq. x mese 10,50 ovvero:

Tipo di superficie	Superficie (mq.)	Canone €/mq./mese	canone mensile €	canone annuale €
Sup. Comm.	57,39	10,50	602,595	7.231,14

Valore locazione mensile: in c.t. € 600,00 (diconsi seicento/00)

Valore locazione annuale: in c.t. € 7.200,00 (diconsi settemiladuecento/00)

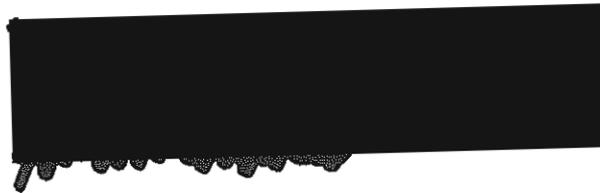


E' stata prodotta, infine, l'attestazione di prestazione energetica (All. 15), inviata all'Ufficio Energia della Regione Abruzzo e da questo protocollata con codice identificativo n. 680280000089951 valido fino al 16/12/2026.

Genzano di Lucania li; 08/02/2017



IN FEDE



Genzano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: FALLIMENTO N. 01/2016 R.F. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Genzano di Lucania li; 07/07/2017



Il c.t.u.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREFAZIONE

- Con sentenza n.1/2016 del 22.12.2015, pubblicata in data 14.01.2016, il Tribunale Fallimentare di Potenza, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati [redacted]

[redacted] dichiara il fallimento della [redacted]

[redacted] del legale rappresentante [redacted]

- Con la medesima sentenza viene nominato Curatore Fallimentare [redacted] il quale accetta l'incarico con nota del 18.01.2016;

- In data 09/06/2016 il Curatore Fallimentare, [redacted] redige la Relazione relativa alle Operazioni preliminari alla vendita – Autorizzazioni, nella quale chiedeva all'Illustrissimo Giudice la nomina di un Notaio al quale affidare l'incarico di acquisire i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo certificato e di un C.T.U. per effettuare una stima aggiornata dell'immobile e più in generale per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173bis disp. Cod. proc. Civ.;

- In data 16/06/2016 l'Illustrissimo Giudice Delegato, nella persona del [redacted], nomina il [redacted] – Notaio – per l'acquisizione dei documenti ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo certificato e la sottoscritt [redacted]

[redacted] Architetti della provincia di Potenza [redacted] quale C.T.U. onde effettuare una stima aggiornata dei beni di cui al fallimento n. 1/2006 [redacted]

[redacted] consistenti in:

- **Stabilimento sito in Tito Scalo (PZ) alla Zona Industriale (fg. 14, mapp.le 72 del Catasto fabbricati del Comune di Tito);**
- **Locale commerciale sito in Pescara alla Via Gaspare Segantini n. 11 (fg. 8, mapp.le 79 sub 16 del Catasto fabbricati del Comune di Pescara).**

- In data 02/02/2017 il Notaio [REDACTED] consegnava la certificazione ipocatastale, che si allega in copia, relativa al locale commerciale sito in Pescara alla Via Segantini n. 11 e riportato al catasto fabbricati al fg. 8 mapp.le 79 sub 16, acclarando che il bene non risulta gravato da formalità pregiudizievoli;
- Nel corso degli incontri tenuti con il curatore fallimentare, [REDACTED] lo stesso evidenziava la necessità di procedere alla stima di tutti gli immobili di proprietà della [REDACTED] nel più breve tempo possibile e preliminarmente di determinare il canone di affitto degli immobili siti nella Zona Industriale di Tito Scalo (PZ), e riportati al catasto fabbricati del Comune di Tito al fg. 14 p.la 72;
- In data 27/09/2016 la sottoscritta inviava al curatore fallimentare la relazione di stima relativa al canone di affitto dello stabilimento in Tito Scalo;
- Successivamente, vista l'urgenza di procedere alla vendita del locale commerciale sito in Pescara, il Curatore Fallimentare Avv. Stefano Zotta, consigliava di redigere preliminarmente la **relazione di stima relativamente al locale commerciale sito in Pescara alla Via Gaspare Segantini n. 11 (fg. 8, mapp.le 79 sub 16 del Catasto fabbricati del Comune di Pescara).**

In data 08/02/2017, la sottoscritta, redigeva la relazione di stima relativa al locale sito al piano terra del fabbricato in Via Segantini n. 11 del Comune di Pescara, nella quale, in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, così relazionava:

*Quesito n. 6: 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;*

I beni da periziare sono costituiti, come già detto, da un locale commerciale sito in Pescara alla Via Segantini n. 11. Malgrado le numerose ricerche effettuate presso il Comune, il Genio Civile, e l'Archivio di Stato, come si evince dagli accessi agli atti allegati (All. 7), non è stato possibile reperire alcun atto relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica (licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire), né tantomeno è stato possibile reperire il certificato di agibilità. E' stato possibile risalire all'anno di costruzione chiedendo informazioni all'amministratore di condominio, che ha comunicato verbalmente di essere in possesso del primo regolamento condominiale, risalente al 1961. Pertanto si può affermare, che il fabbricato (di cui fa parte il locale commerciale) sito in Via Segantini n. 11 del Comune di Pescara, **è stato realizzato prima del 1967**. Il certificato di destinazione urbanistica, anch'esso richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, è stato rilasciato dallo stesso e si allega alla presente relazione (All. 8).

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile rientra nella "Sottozona B2 - Conservazione e Recupero" (art. 32 delle N.T.A.) della "Variante per il Piano Regolatore Generale delle invariati per lo sviluppo sostenibile del territorio" (All. 9).

In seguito alla presentazione della perizia, la sottoscritta, è riuscita ad ottenere ulteriori informazioni relative alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato e del locale interessato dalla presente stima, riguardanti i titoli autorizzativi.

Ovvero:

1. Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia del 13/12/1957, protocollo 51435, approvato dalla commissione edilizia in data 12/12/1957 (All. 1).

Con tale progetto si realizzava, al piano terra, un appartamento corrispondente agli attuali sub 16 (locale da periziare) e sub 17 (abitazione).

2. In data 31/09/1958 veniva rilasciata la licenza edilizia protocollo n. 25722 (All. 2) per il rinnovo della licenza di cui al punto 1.
3. In data 07/03/1989, veniva rilasciata la C.E. n. 136/89 (All. 3) relativa al "progetto per la ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare sita in Pescara alla Via Segantini 11, piano terra in NCEU alla partita 12557, foglio 8, part. 79 sub 2".

Con tale progetto venivano effettuati il frazionamento dell'appartamento riportato al catasto fabbricati al fg. 8. P.lla 79 sub 2 (corrispondente agli attuali sub 16 e 17), il mutamento di destinazione d'uso da abitazione a ufficio per quanto concerne il locale posteriore (attuale sub 17), ed a negozio il locale anteriore (attuale sub 16 -- da periziare).

I lavori di ristrutturazione relativi al locale da periziare consistevano nella chiusura del varco tra i due locali frazionati, nella realizzazione di un bagno con relativo antibagno e nella trasformazione di due finestre in porte, sul prospetto principale.

In data 09/12/1991 veniva rilasciata la Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 136/89, n. 1594/91 (All. 4) con la quale si ricavava il bagno nell'appartamento retrostante, si realizzava l'antibagno e si modificavano le aperture sul prospetto principale.

In data 12/12/1991 la variazione effettuata veniva denunciata anche al catasto.

In data 21/12/1959 veniva rilasciata, per tutto il fabbricato, la Dichiarazione di Abitabilità n. del Reg. 3252 (All. 5).

Confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima autorizzazione rilasciata - Variante in corso d'opera n. 1594/91 - risultano delle lievi modifiche interne consistenti:

- nella realizzazione di un muro in cartongesso di divisione del locale originario in due stanze (che abbiamo chiamato n. 1 e n. 2) tra di loro comunicanti a mezzo di una porta priva di infisso;
- nella non esecuzione dell'antibagno.

Tali modifiche sono state realizzate senza autorizzazione e pertanto risultano abusive. Trattasi di difformità interne, di lievissima entità, riconducibili agli "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

Nella relazione di stima consegnata in data 08/02/2017, in merito alle opere abusive, la sottoscritta così relazionava:

*Quesito n. 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 9 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Non avendo potuto reperire alcuna autorizzazione relativa al bene da periziare, non è stato possibile verificare se siano state realizzate opere abusive. Confrontando la planimetria catastale (All. 10) con lo stato dei luoghi rilevato (All. 5) si notano alcune discrepanze interne relative alla mancanza dell'antibagno (presente nella planimetria catastale ed assente in loco) e l'esistenza di un tramezzo in cartongesso di divisione del locale in due stanze (stanza n. 1 e stanza n. 2) – assente nella planimetria catastale e presente in loco). Tali opere, se fossero abusive, potrebbero essere considerate come varianti non sostanziali e sanabili ai sensi del Capo Secondo - Titolo IV della Legge n.

380/2001. I costi per la presentazione ed il conseguimento della sanatoria, comprendenti le spese tecniche ed il pagamento delle sanzioni, calcolati a forfait, ammontano a circa € 7.000,00 (diconsi euro settemila/00).

Avendo accertato che le effettive opere edilizie abusive – realizzate in assenza di Denuncia di Inizio Attività (art. 37) - riguardano lievi modifiche interne, che non interessano le strutture portanti, e che sono “conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, è possibile ottenere “la sanatoria delle stesse versando la somma non superiore a 5.164,00 € e non inferiore a 516,00 €” ai sensi dell’art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Per poter ottenere la sanatoria delle opere abusive bisogna presentare una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Pescara, pagando l’oblazione di € 516,00 (si ipotizza il minimo in quanto sono effettivamente lievi modifiche) oltre ai diritti di segreteria e di istruzione pratica S.C.I.A., che ammontano a € 75,00.

E’ da tener presente che, per l’adeguamento del locale commerciale alle norme igienico-sanitarie attuali, bisogna realizzare un bagno e relativo antibagno di dimensioni adeguate, (da riportare nella S.C.I.A. in sanatoria), il cui importo ammonterebbe a € 6.716,86, come si evince dal computo metrico (All. 5) redatto utilizzando il prezzario 2016 vigente della Regione Abruzzo.

Conseguentemente è necessario presentare la variazione catastale (le cui tasse catastali ammontano a € 50,00) per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi e a quanto autorizzato, nonché la richiesta del certificato di agibilità.

Le competenze professionali relative all’ottenimento della sanatoria, alla variazione catastale ed all’ottenimento del certificato di agibilità, (non regolamentate) ammontano presumibilmente a € 3.000,00.

L'importo di € 516,00, per il pagamento dell'oblazione per il rilascio della S.C.I.A. in sanatoria, non verrà preso in considerazione e non verrà detratto dal valore dell'immobile in quanto, l'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, così stabilisce: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da 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."*

Pertanto al valore del locale commerciale (di € 155.000,00) andrà detratto l'importo di € (75,00+6.716,86+50,00+3000,00) = € 9.841,86 in c.t. = € 10.000,00

Sulla scorta di quanto sopra descritto e tenendo conto delle spese condominiali insolute ammontanti a € 2.294,97 - come si evince dall'estratto conto movimenti in data 24/01/2017 gestione GLOBALE - Periodo: dal 01/01/2016 al 31/12/2016.

Il valore dell'immobile diventa:  
€ 155.000,00 - € (10.000,00+2.294,97) = € 142.705,03 che in cifra tonda diventa:

in c.t. € 143.000,00 (diconsi centoquarantaseimila/00)

Genzano di Lucania li; 07/07/2017

IN FEDE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it