

**TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GUBER BANCA SPA

Contro



N. Gen. Rep. 0043/2020

Giudice dott. Luca PELLICIA

INTEGRAZIONI DEL C.T.U.

*Tecnico incaricato : Ing. MARCANTONIO Emiliano
iscritto all'Ordine Ingegneri L'Aquila Sez. B_ n. 161
c.f. MRCMLN88M12G878P - p.i. 02077720668
con studio in Introdacqua V.le Europa 26
mobile 393.4513520*

In riferimento al provvedimento del Giudice Delegato, si riporta a seguire la Relazione per Chiarimenti:

1^ RICHIESTA DI CHIARIMENTO:

Al lotto 1 non sono state considerate le decurtazioni relative alla conformità urbanistica Edilizia e catastale di cui al punto 5.1 e 5.2, complessivamente pari a 4.500,00 euro (1.500+600+300+1500 e 600), bensì risulta applicata la sola riduzione del 3% pari ad euro 7.920,00, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita.

RISPOSTA:

Al valore per la base d'asta individuato di euro 256.000,00, oltre alla riduzione applicata di cui al punto 14.4.1 (euro 7.920,00) dovrà considerarsi la detrazione del costo ritenuto congruo di euro 4.500,00 per le azioni necessarie al fine di sanare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate (vedi importi riportati nei paragrafi 5.1 e 5.2 di cui al rapporto di Stima del 18.05.2021).

A fronte di tale riduzione si specifica che il prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni e determinato in euro 251.500,00 (duecentocinquantunomilacinquecento/00):

Restano a carico dell'acquirente le azioni ed i costi da intraprendere per le difformità urbanistiche riscontrate ottemperando agli adempimenti autorizzativi presso gli uffici Comunali e del Genio Civile al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia e la sua verifica di idoneità strutturale, entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

2^ RICHIESTA DI CHIARIMENTO:

La carenza della Documentazione Progettuale relativa alla autorizzata Pratica Edilizia indicata nel Rapporto di stima, non rende possibile effettuare una puntuale analisi delle difformità esistenti.

RISPOSTA:

Il lotto 1 ha le seguenti difformità urbanistiche:

- **Relativamente al Piano Terra:** La zona dei servizi (disimpegni e w.c.) è stata realizzata con diversa disposizione degli interni rispetto all'autorizzato; Esistono nuove tramezzature con ricavo dei vani ufficio ed esposizione non incluse nei disegni di progetto e quindi in difformità; La porta vetrata di Ingresso lato strada Comunale è stata realizzata a filo della parete

perimetrale, mentre nel progetto autorizzato aveva un rientro; La porta carrabile di accesso al locale Laboratorio è stata posizionata diversamente dal progetto; La rampa di scale per il 1° piano ha una diversa sagomatura; Sono state realizzate n. 1 porta pedonale e due finestre, aperture non previste negli elaborati autorizzati.

- Relativamente al Piano Primo: Sono state realizzate due finestre che in progetto non erano previste. Tre finestre contemplate non sono state costruite, due a livello del soppalco ed una sopra la porta carrabile realizzata in difformità.

Per meglio mostrare si riportano le piante dello stato di fatto con indicate le zone e le aperture in difformità.

3ª RICHIESTA DI CHIARIMENTO:

Manca l'indicazione che il lotto in questione confina anche con la particella 930, il cui confine non risulta materializzato sul posto da alcuna delimitazione, e che solo in parte la corte esterna è realizzata in battuto di cemento di ghiaia, mentre la restante parte risulta con terreno naturale.

RISPOSTA:

Dall'esame della mappa catasto terreni (vedi mappa a pagina 22 di cui al rapporto di Stima del 18.05.2021) la particella n. 939, nella cui maggiore estensione è ubicato il bene oggetto del pignoramento, confina anche con la particella 930 oltre che con le particelle 897-898-895-959.

In quel lato, nello stato di fatto alla data del sopralluogo, non esiste demarcazione materiale del confine tra la particella 939 e 930.

Si precisa che il valore del bene definito nel Rapporto di Stima del 18/05/2021 è riferito alla superficie utile commerciale dell'immobile data dall'edificio e la corte esclusiva come riportato dalle risultanze catastali del bene in proprietà al debitore, unità negoziale indicata nella nota di trascrizione del pignoramento.

La porzione della particella 930 è estranea alla procedura e quindi non considerata per la consistenza del valore commerciale nel rapporto di stima agli atti.

Per indicare al meglio, si riporta una foto effettuata il giorno dell'ispezione dove è visibile il lato tra i due confini.

E' appropriato precisare che nel caso si voglia materializzare sul terreno l'esatta ubicazione di confine tra la particella 939 e 930, le attività ed i costi da sostenere sono a totale carico dell'acquirente fuori dalle azioni intraprese per la procedura in oggetto.



La corte esterna al fabbricato risulta realizzata parte in battuto di ghiaia parte in terreno naturale, come catalogato nelle foto del Rapporto di Stima del 18/05/2021 a pagina 48.

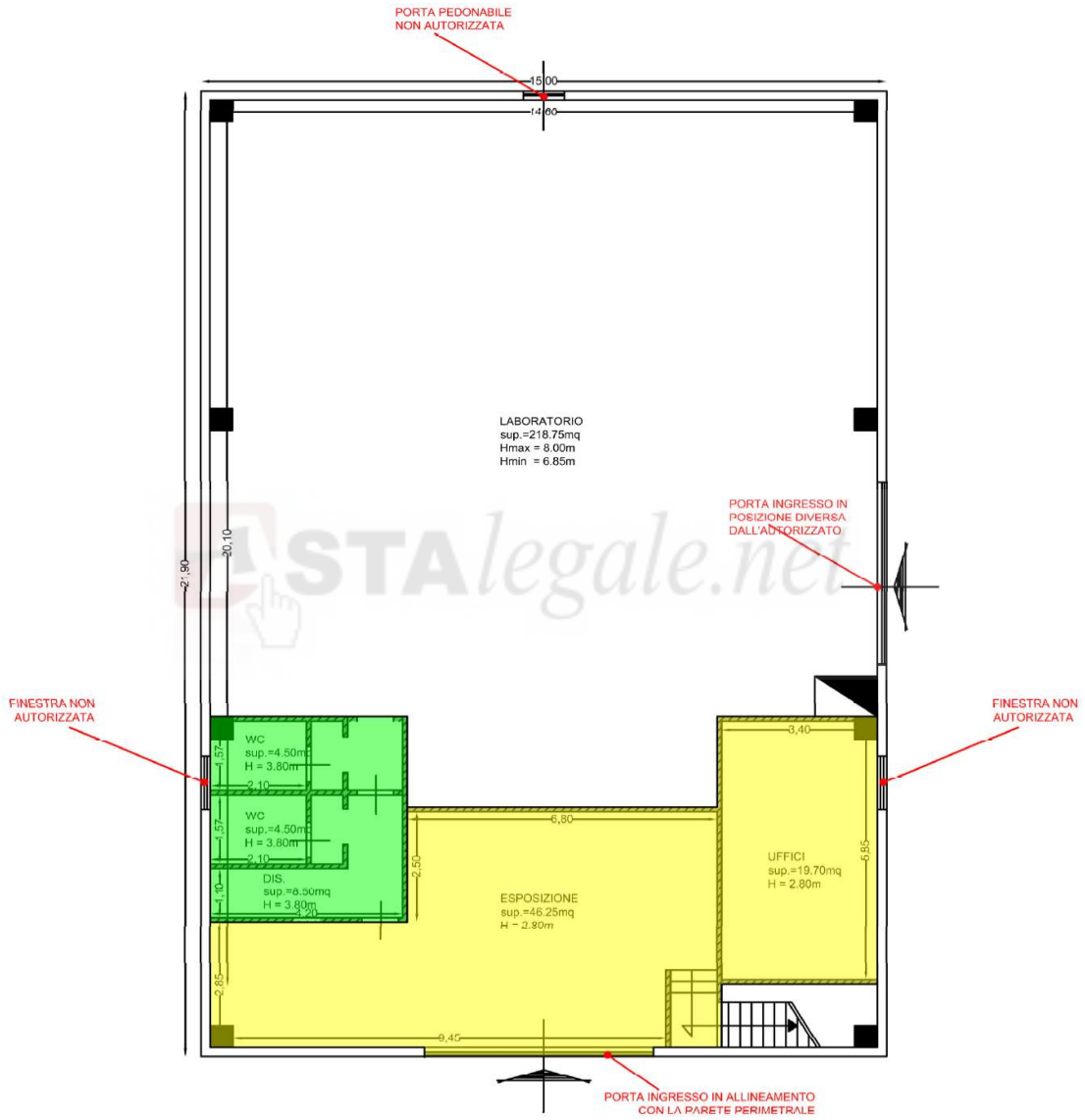
LATO CAPANNONE A CONFINE CON LA PARTICELLA 930



STATO DI FATTO


PIANTA PIANO TERRA

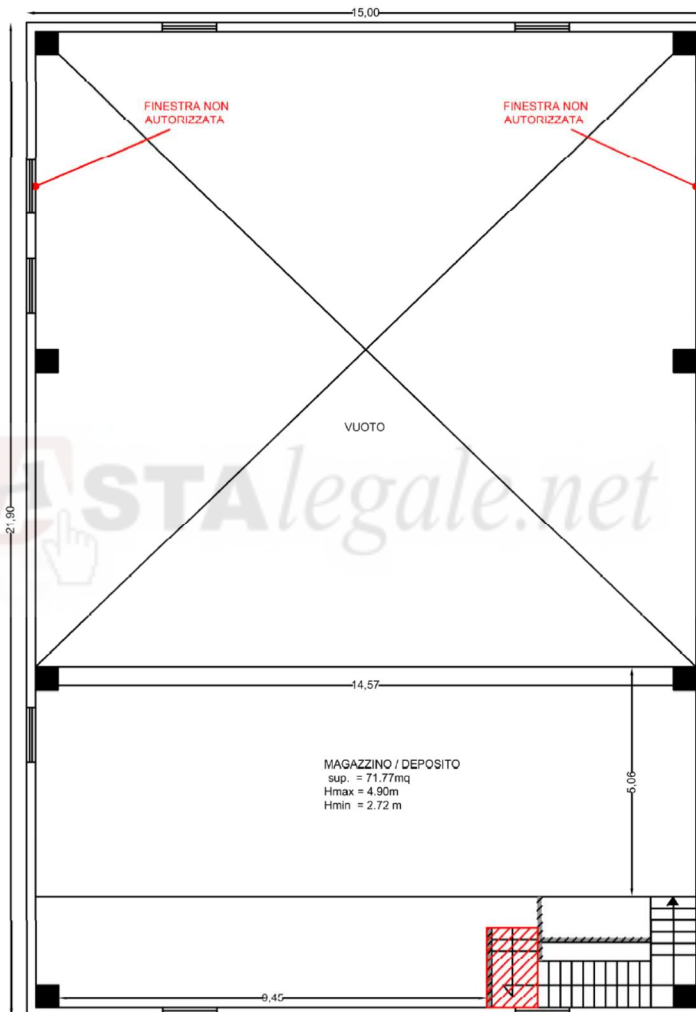
-  = Difformità per vani non autorizzati
-  = Difformità per diversa disposizione interni



STATO DI FATTO

PIANTA PIANO PRIMO

 = Diversa disposizione rampa scala rispetto all'autorizzato



4^ RICHIESTA DI CHIARIMENTO:

Al lotto 2 non sono state debitamente considerate, anche in termini di costi, tutte le residuali difformità da sanare, sia sotto l'aspetto urbanistico-edilizio che sotto quello di carattere strutturale, nonché vincolistico.

RISPOSTA:

Così come già descritto al paragrafo 12.1 l'immobile di cui al Lotto 2 ha difformità non sanabili e difformità sanabili.

Per le difformità non sanabili (vedi paragrafo 12.1 punti A-B-C-D Rapporto di Stima del 18/05/2021) è stata valutata congrua una spesa stimata in euro 8.500,00, da decurtare al prezzo di stima, per tutte le attività da svolgere per la messa in ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza alla Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973.

Per la difformità sanabile di cui al punto E (posizione rialzata dell'edificio rispetto al piano campagna e costruzione in aumento di un balcone lungo il prospetto di ingresso) è stato considerato il costo congruo di euro 700,00 per le attività di sanatoria presso gli uffici Comunali.

Ad integrazione delle difformità con il progetto presentato, nell'edificio costruito nel 1973 risulta da sanare un vano cucina al piano terra (non previsto) un prolungamento di muro con diversa disposizione di apertura porta interna nel corridoio e l'ubicazione di due nuove finestre originariamente non previste.

Al primo piano, tutti i vani allo stato grezzo di costruzione da completare, risulta da annotare la diversa posizione della porta di ingresso al piano e due aperture nei muri interni originariamente non previsti. Da sistemare anche la realizzazione non autorizzate di tre finestre. Si dà notizia anche che alcuni tramezzi interni divisorii autorizzati non sono stati realizzati così come alcune aperture per porte nei muri interni.

Per quanto sopra riportato, si aggiornano i costi per le attività di sanatoria presso il Comune e la verifica locale strutturale dei balconi e del vano abitativo (attuale cucina al piano terra) realizzati mediante Autorizzazione e/o Deposito al Genio Civile competente. Il costo quantificato è giudicato congruo in:

- Istanza di domanda al Comune di Bugnara in sanatoria. Il costo quantificato per tale adempimento è giudicato congruo in euro 1.500,00 per istruttoria e contributi, in euro 600,00 per spese tecniche impostazione domanda di condono (*queste spese annullano e sostituisce quella indicata di euro 700,00 nel Rapporto di Stima agli atti*);
- Verifica locale strutturale mediante Autorizzazione e/o Deposito al Genio Civile competente. Il costo quantificato è giudicato congruo in euro 300,00 per spese istruttorie Genio Civile; in euro 1.500,00 per spese tecniche di verifica delle costruzioni in difformità;

Si riferisce inoltre che la rappresentazione catastale delle planimetrie di u.i.u. dell'immobile costruito nel 1973 necessita di un deposito di modifica così indicato:

- una variazione della pianta del piano terra che riporti la non esistenza di un tramezzo a livello della sala di ingresso abitazione e l'ubicazione di due finestre non riportate nell'ultimo elaborato disponibile.
- una variazione della pianta primo piano che formalizzi la nuova posizione della porta di ingresso al piano, la diversa ubicazione di porte interne e l'ubicazione di tre finestre non riportate nell'ultimo elaborato disponibile.

La condizione di cui sopra è definibile raffrontando le planimetrie catastali di u.i.u. (vedi Rapporto di Stima del 18/05/2021 allegati a pag. 25 e 26) e le piante dello stato di fatto (vedi Rapporto di Stima del 18/05/2021 allegati a pag. 58 e 58)

Per queste attività è congrua la spesa di euro 800,00, per spese vive ed onorari, presso l'ufficio del Catasto Urbano.



Per le decurtazioni sopra riportate, pari ad euro 4.700,00, il valore base d'asta è individuato in euro 102.300,00 (centoduemilatrecento,00).

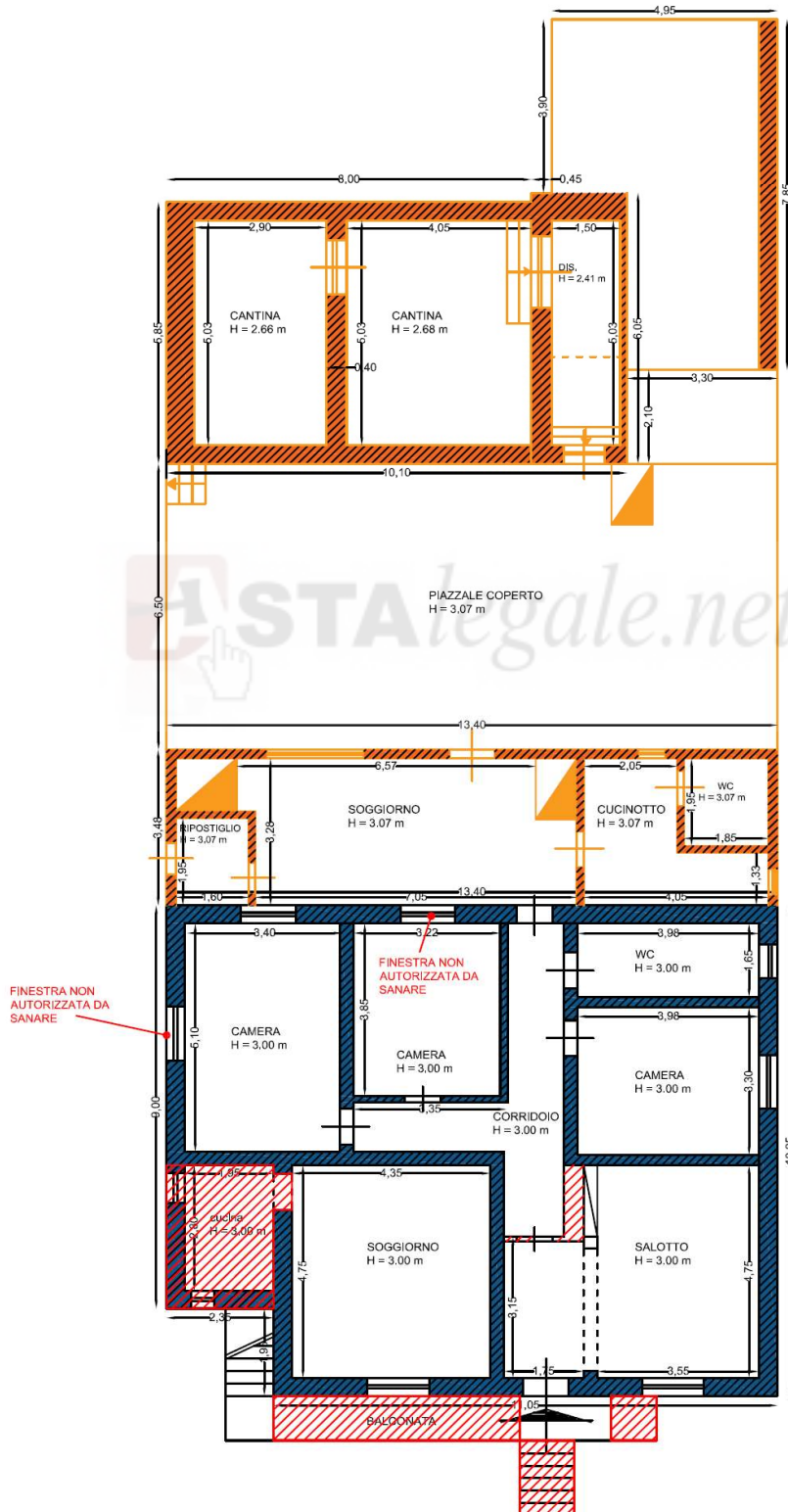
Restano pertanto a carico dell'acquirente le azioni ed i costi da intraprendere per le difformità urbanistiche sanabili riscontrate ottemperando agli adempimenti autorizzativi presso gli uffici Comunali e del Genio Civile al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia e la sua verifica di idoneità strutturale entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

Da compiere anche la messa in ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza alla Licenza di Costruzione prot. 615 del 23/08/1973 demolendo le parti non sanabili, e la contestuale variazione catastale delle planimetrie di u.i.u..

STATO DI FATTO



PIANTA PIANO TERRA

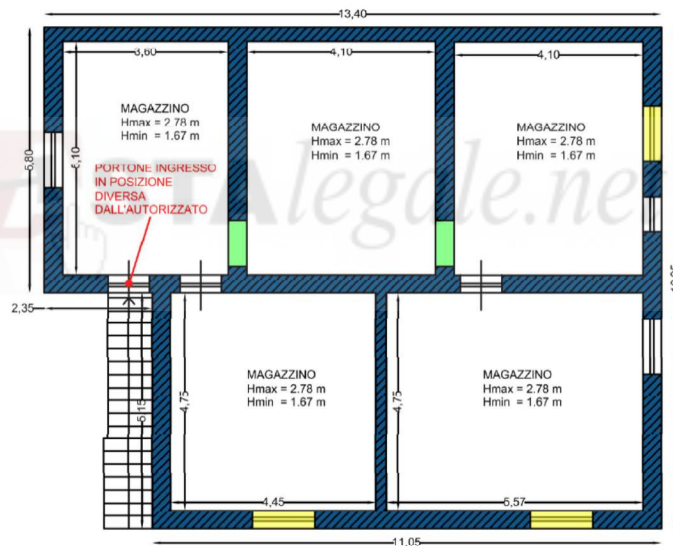
-  = difformità urbanistica non sanabile
-  = difformità sanabili



STATO DI FATTO

PIANTA PIANO PRIMO

-  = Finestre non autorizzate
-  = Aperture non autorizzate



CONCLUSIONI

- **RIFERITO AL LOTTO 1:**

L'unità immobiliare di cui al Lotto 1, confina anche con la particella catastale 930 senza riconoscimento materiale del confine sul terreno. La corte esterna al fabbricato risulta realizzata parte in battuto di ghiaia parte in terreno naturale, come catalogato nelle foto del Rapporto di Stima del 18/05/2021 a pagina 48.

Si precisa nel caso si voglia materializzare l'esatta ubicazione di confine tra la particella 939 e 930 che le attività ed i costi da sostenere sono a totale carico dell'acquirente fuori dalle azioni intraprese per la procedura in oggetto.

Per quanto riportato, il prezzo a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui al Rapporto di Stima del 18/05/2021 e della presente relazione è determinato in euro **251.500,00**.

- **RIFERITO AL LOTTO 2:**

L'unità immobiliare del Lotto 2, per le decurtazioni di cui al Rapporto di Stima del 18/05/2021 e della presente relazione è determinato in euro **102.300,00**.

Nello scusarmi per non aver ottemperato già alla prima richiesta del gennaio 22 posso solo a parziale discolpa comunicare che per un non giustificabile malfunzionamento della mia casella pec non ho potuto prendere visione della notifica del Tribunale del 1° del provvedimento.

La presente relazione ad Integrazione è composta da n. 11 pagine numerate da 1 a 11.

Sulmona 02/01/2023

Il C.T.U. Ing. Emiliano Marcantonio

