

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Integrazione n. 4 alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2020 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

In risposta a quanto disposto dal G.E. in data 08/12/2022 e facendo seguito al confronto avuto con il custode giudiziario, il sottoscritto riferisce quanto segue:

Con integrazione del 18/05/2022 lo scrivente aveva costituito un lotto unico, il cui valore era stato ottenuto come somma dei valori dei singoli beni oggetto di pignoramento. La formazione di un lotto unico era conseguente al confronto con il precedente G.E., in considerazione dei seguenti aspetti:

- il Bene n. 5 non ha un identificativo catastale in Catasto Fabbricati e quindi non è vendibile autonomamente;
- tale bene è di fatto comune agli altri quattro beni e la sua eventuale ripartizione tra di essi comprometterebbe sia la sua residua edificabilità che la sanabilità dei corpi abusivi insistenti su di esso.

Riguardo la sanabilità di tali corpi la normativa dispone che per poter applicare una procedura di regolarizzazione edilizia le opere illecite debbano avere il requisito essenziale della doppia conformità, ovvero debbano essere conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria (ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001) sia alla disciplina vigente all'epoca di esecuzione delle opere illecite.

La dimostrazione della doppia conformità richiede molta accuratezza, spetta al richiedente e si basa innanzitutto sull'esatta collocazione temporale dell'opera illecita.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha chiesto espressamente agli esecutati quando fossero stati realizzati i corpi di fabbrica abusivi ed è stato risposto indicativamente intorno all'anno 2000. Questa informazione non è stata purtroppo affinata dalla consultazione della cartografia e delle immagini satellitari disponibili.

Conoscere il periodo esatto è ancor più importante se si considera che l'attuale P.R.G. comunale è stato adottato nell'ottobre 2001, cambiando la destinazione urbanistica della zona da agricola alla attuale zona di completamento artigianale e commerciale (D1).

Ciò significa che se i corpi di fabbrica abusivi sono stati effettivamente realizzati prima dell'ottobre 2001, devono essere conformi non solo rispetto ai parametri della zona D1, ma anche rispetto ai parametri delle zone agricole precedenti all'adozione dei P.R.G., che erano disciplinate dall'art. 72 della L.R. 18/1983. Tale articolo riporta le indicazioni da rispettare per poter ammettere manufatti edilizi e impianti produttivi sui suoli agricoli, tra cui, ad esempio il fatto che l'unità minima aziendale sia di almeno 10.000 mq, anche in appezzamenti non contigui in caso di imprenditori agricoli a titolo principale.

È evidente pertanto che ad oggi è difficile per il sottoscritto asserire se ci sia o meno la succitata doppia conformità dei corpi di fabbrica illeciti, innanzitutto perché è stata fornita un'indicazione solo sommaria dell'epoca di realizzazione e inoltre perché non ci sono elementi sull'esistenza o meno all'epoca di un'impresa agricola a titolo principale e di un'unità aziendale di almeno 10.000 mq (il terreno in questione ha una superficie di soli 7830 mq).

L'estrema soluzione in caso di non sanabilità sarebbe la demolizione delle porzioni abusive.

Se i corpi di fabbrica fossero stati invece realizzati dopo l'adozione del P.R.G. (ottobre 2001) o, ancora meglio, dopo l'approvazione (settembre 2004) sussisterebbe sicuramente la doppia conformità e quindi la sanabilità.

Si evidenzia che, proprio per queste incertezze, era già stata applicata una decurtazione al valore del Bene n. 5 del 5%, pari a circa 18.000 euro, attribuendogli un valore finale di stima di 338.165,33 euro.

Tale decurtazione era adeguata sia ai costi necessari alla procedura di sanatoria (spese professionali, oneri concessori, diritti d'istruttoria, bolli, aggiornamento catastale) sia ai costi necessari per la demolizione.

Si ribadisce infine la costituzione del lotto unico e del suo valore:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T
Stalla aziendale.
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 1, Categoria C/6
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano
Valore di stima del bene: € 247.296,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 2, piano 1
Appartamento al piano 1° interno 2, rivolto a nord - est.
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 2, Categoria A/2
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43
Valore di stima del bene: € 159.508,96
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, interno 3, piano 1
Appartamento al piano 1° interno 3, rivolto a sud - ovest.
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 3, Categoria A/2
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43
Valore di stima del bene: € 180.984,96
- **Bene N° 4** - Fienile in costruzione ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano 1
Fienile al piano 1
Catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 43, Sub. 4, Categoria F/3
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43
Valore di stima del bene: € 72.086,40
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Scurcola Marsicana (AQ) - Via dei Porcini n. 6, piano T
Terreno edificabile, cortile, porzioni di fabbricato destinate ai servizi per l'azienda, corpo scala con ingresso comune.
Catasto Terreni - Fg. 21, Part. 43, Qualità Ente urbano
Valore finale di stima del bene: € 338.165,33

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 998.041,65

Scurcola Marsicana, li 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nuccitelli Agostino

ASTE
GIUDIZIARIE.IT