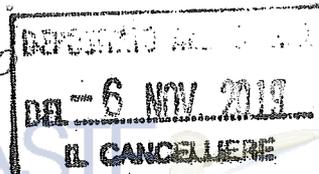


STUDIO TECNICO Geom. PAOLO ALOISIO

Via Romeo Gallenga, 68 06127 Perugia

Tel/fax 075-5000785 Cell. 346-8259628

pec: paolo.aloisio@geopec.it



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Lorella) Manfroni

CORTE D'APPELLO DI PERUGIA



SEZIONE PENALE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PERIZIA GIUDIZIALE

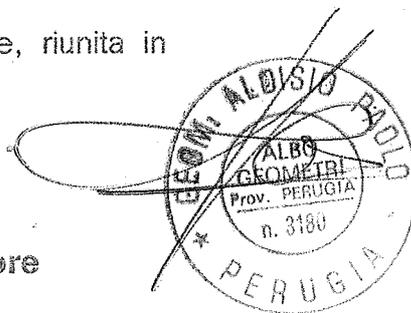
Disposta dalla Corte D'Appello di Perugia sezione Penale, riunita in Camera di Consiglio nelle parsoni dei Sigg.:

Dott.ssa Maria Rita BELARDI Presidente

Dott. Andrea BATTISTACCI Consigliere Relatore

Dott. Franco VENARUCCI Consigliere

Afferente la procedura per misure prevenzione patrimoniali n. 6/2018, nei confronti di:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

oOoOo

Ill.ma Corte D'appello, con decreto del 5/11/2018, nominava il sottoscritto Geom. Paolo Aloisio ([P.E.C. paolo.aloisio@geopec.it](mailto:paolo.aloisio@geopec.it)) perito nella procedura per misure prevenzione patrimoniali a margine, con invito a comparire all'udienza di giuramento del 09/01/2019.

Durante l'udienza di cui sopra, prestato il giuramento di rito, lo scrivente perito riceveva dall'Ecc.ma Corte D'Appello il seguente

QUESTIONE TECNICA:
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

"Letti gli atti ed i provvedimenti di confisca ed acquisito ogni ulteriore documento:

- determini il valore del terreno sito nel comune di Elice (PE) in strada

Marina Inferiore n. 68 (individuato in N.C.T. Al foglio n. 12, Particella n. 744, are 20,22, classe Ente Urbano)

- Determini il valore dei fabbricati edificati sul medesimo terreno

identificati in catasto fabbricati del comune di Elice (PE) al foglio n.

12, particella n. 744 Sub, 10, (locale piano terra adibito a ristorante con discoteca e piscina) ed in catasto fabbricati del

comune di Elice (PE) al foglio, n. 12, particella n. 744, Sub. 9

(terreno corte comune degli appartamenti e dei locali discoteca e piscina).

- Accerti, anche alla luce della documentazione reperibile presso

terzi e presso Uffici Pubblici, il momento temporale in cui gli

immobili, come sopra elencati ed individuati, sono stati edificati ed

il valore delle singole opere così come individuate.

Quindi, a causa di diversi e reiterati gravi problemi di salute lo scrive chiedeva ed otteneva termine per il deposito della relazione scritta per il giorno 31/10/2019.

Pertanto, in forza del mandato ricevuto, sulla scorta dell'esame degli atti causa, eseguiti in loco tutti i necessari accertamenti e rilievi anche fotografici, effettuate le necessarie ricerche presso l'Ufficio archivio ed urbanistica del comune di Elice (PE) per il reperimento dei vari strumenti urbanistici attuativi inerenti i cespiti per cui è procedura penale, svolte tutte le varie indagini di mercato per l'accertamento dei vari prezzi medi unitari in occasione di compravendita di beni immobili

similari, effettuate le debite deduzioni e quant'altro necessario, il Perito ritiene di essere ora in grado di riassumere il risultato delle indagini allo scopo compiute, nella seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA GIUDIZIALE

la quale benché ridotta alla sola forma sommaria, per brevità di spazio, verrà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) DESCRIZIONE DEI CESPITI.

B) VALUTAZIONE DEI CESPITI.

C) DETERMINAZIONE DEL PERIODO TEMPORALE DI EDIFICAZIONE DEI CESPITI.

D) VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI.

E) CONCLUSIONI.

Come qui di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) DESCRIZIONE DEI CESPITI.

L'oggetto del presente elaborato peritale è rappresentato da un complesso edilizio a destinazione commerciale - abitativa ubicato in comune di Elice (PE), st...

(VEDI FOTO N. 1-2, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Detto complesso edilizio è stato edificato a partire dall'anno 1982 e poi successivamente ampliato e dotato di varie infrastrutture nel corso degli anni successivi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le strutture portanti sono costituite essenzialmente da muratura ordinaria intonacata e tinteggiata reggente i solai piani e quelli inclinati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di copertura in latero-cemento, il tutto terminante con la copertura in elementi di laterizio.

(VEDI FOTO N. 1 e N. 2, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Procedendo nel particolare si riferisce che il complesso edilizio in parola è distinto così come di seguito specificato:

1) LOCALI RISTORANTE AL PIANO TERRA, Sub. n. 10.

Trattasi dell'intero piano terra di un fabbricato pluripiano, accessibile dalla via pubblica dove si affacciano un cancelletto pedonale sovrastato da una tettoia a due falde inclinate in c.a. e l'aderente cancello in ferro di dimensioni carrabili a due ante di tipo motorizzato, quindi superata sia parte della corte pertinenziale, sia un porticato realizzato interamente in legno, si accede all'interno del locale ristorante ed esattamente nella sala principale.

A mezzo di detta sala principale ed anche tramite altre aperture perimetrali, si possono raggiungere tutti i restanti vani, ovvero la cucina, la sala arrosticini, i servizi igienici, nonché un locale di sgombero ed il locale centrale termica.

In adiacenza al portico già citato ne è presente un secondo di dimensioni minori sempre realizzato interamente in legno.

(VEDI FOTO DA N. 3 A N. 19, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione del locale di sgombero e della C.T., tutti i citati vani sono dotati di un'apertura di finestra servente l'illuminazione naturale delle superfici corrispondenti ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate, con aggiunta di rivestimenti in monocottura alle pareti dei locali bagno e cucina, dalle diverse pavimentazioni composte da elementi in monocottura di varia foggia e colore, nonché dal semplice battuto in cemento per il

loCALE C.T..

Si tiene a precisare che è stata accertata in loco la presenza di una diffusa insalubrità delle murature, vista la rilevante umidità della parte bassa delle murature con rigonfiamento dell'intonaco e tinteggio, causato da risalita per il fenomeno di capillarità dell'acqua del terreno sottostante.

(VEDI FOTO DA N. 19 A N. 23, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Gli impianti tecnologici presenti in loco sono costituiti da quello di riscaldamento a nocciolo con elementi radianti in ghisa, da quello elettrico e d'illuminazione sottotraccia, nonché da quello idrico di adduzione e scarico, altresì, è presente l'impianto di climatizzazione limitato a vani principali.

Gli infissi di finestra e porta-finestra sono realizzati con profilati di alluminio anodizzato corredati di mono-vetro, mentre gli infissi di porta sono realizzati in legno al naturale di tipo tamburato.

Proseguendo nella descrizione delle consistenze ora in oggetto, si procede riferendo che all'interno della corte

Dato che l'unità abitativa ora in esame è posta al piano sottotetto con soiai inclinati, l'altezza interna varia da ml. 1,30 a ml. 3,00, di conseguenza lo scrivente al momento di calcolare la superficie utile calpestabile ha escluso le porzioni sottostanti ad un'altezza interna inferiore a ml. 1,80, pertanto la superficie complessiva ammonta a circa mq. 85,50.

Il tutto è censito al N.C.E.U. del comune di Elice (PE) al foglio n. 12, particella n. 744, Sub. 6, categoria A/3, classe 2°, vani 5,5, rendita catastale € 284,05.

(VEDI VISURA CATASTALE, GIA' ALLEGATO N. 5)

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALLEGATO N. 7)

(VEDI ELABORATO GRAFICO CATASTALE SCALA 1: 500, GIA' ALLEGATO N. 3)

3) CORTE PERTINENZIALE, Sub. n. 9-6.

Trattasi di una superficie scoperta posta su tre livelli superabili a mezzo di due "scalinate" a pedata ampia ed alzata ridotta, pressochè interamente pavimentata con battuto di cemento stampato sui cui insiste una piscina a forma di 8; è totalmente recintata con una muratura in blocchi autoportanti intonacati e tinteggiati, sulla cui sommità è ancorata una cancellatina di testa in ferro con motivo a lance.

Detta corte è dotata di tre accessi, di cui quello laterale e quello posto sulla parte posteriore, hanno funzioni di uscita di sicurezza.

(VEDI FOTO DA N. 54 A N. 68, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

La superficie ammonta a mq. 2.022,00 ed censita al N.C.T. del comune di Elice al foglio n. 12, particella n. 744, classe: ente urbano.

Altresì si tiene a precisare che in forza del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Elice in data 23/01/2019, lo scrivente apprendeva che tale superficie ha una destinazione urbanistica: zona turistica di completamento, nonché gravata dal vincolo di uso civico da legittimare.

(VEDI ELENCO SUBALTERNI, ALLEGATO N. 8)

(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE VAX, ALLEGATO N. 9)

(VEDI ELABORATO GRAFICO CATASTALE SCALA 1: 500, GIÀ ALLEGATO N. 3)

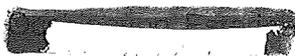
(VEDI C.D.U., ALLEGATO N. 10)

(VAX ALLEGATO N. 11)

A seguito di tutto quanto fin'ora riferito e descritto si procede con il seguente capitolo:

B) VALUTAZIONE DEI CESPITI.

Prima di entrare nel merito del presente capitolo è d'obbligo precisare che il Quesito Tecnico posto allo scrivente prevede la stima della porzione di fabbrica posta al piano terra di un più ampio complesso edilizio, ovvero quella censita al N.C.E.U. del comune di Elice (PE) al foglio n. 12, particella n. 744, Sub. 9 e 10, locali adibiti a ristorante con annessa corte dotata di piscina ed altre infrastrutture, il tutto intestato all'Erario dello Stato Italiano.

Fermo restando quanto sopra, sulla stessa citata corte insistono anche due distinte unità abitative poste ai piani 1° e 2° e censite al N.C.E.U. del comune di Elice (PE) al foglio n. 12, particella n. 744, Sub. 5 e 6 intestate ad 

Orbene, in ipotesi di stimare separatamente la parte commerciale (Sub. 9) da quella abitativa (Sub. 5 e 6) del complesso immobiliare in oggetto, per forza di cose si verrebbe a modificare lo stato giuridico della corte, la quale da corte esclusiva pertinenziale a tutto il complesso edilizio *de quo*, diverrebbe una corte pertinenziale comune a tre unità catastali ed in comproprietà indivisa tra due distinti soggetti, ovvero l'Erario dello Stato Italiano e la Sig.ra 

Di conseguenza si verrebbero a creare negative condizioni quali reciproche servitù di passaggio anche di una piccola parte del ristorante, utilizzo comune della piscina, limiti di orario per la emissione notturna di rumori in occasione della riapertura della discoteca o altra attività commerciale similari, il tutto a danno di entrambi i due blocchi immobiliari poichè è gioco forza la creazione di una rilevante diminuzione dell'appetibilità commerciale e correlata diminuzione del valore venale di comune commercio delle parti componenti l'intero complesso.

Pertanto così come ordinato dalla Ill.ma Corte D'appello durante l'udienza di giuramento e così come evincibile dalla lettura della trascrizione dell'afferente verbale, ad ampliamento del Quesito Tecnico di cui al Decreto del 05/11/2018, il mandato ricevuto dallo scrivente prevede: sia la stima solo di quanto riportato nel citato

Decreto, ovvero i cespiti di cui ai Sub. 9 e 10, sia la stima delle restanti porzioni fabbrica, ovvero i cespiti di cui ai Sub. n. 5 e 6.

Quindi procedendo nel particolare, nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire, alla data odierna, ai beni immobili oggetto di valutazione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il perito riteneva opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativa e cioè ricercare il valore venale dei beni sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite di immobili simili, nonché avvalendosi delle quotazioni OMI ed altri siti di riferimento.

Pertanto, anche sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari e studi tecnici del luogo, tenuto conto del particolare andamento del mercato delle compravendite immobiliari, della particolare natura dei cespiti in oggetto e delle specifiche caratteristiche, dell'ubicazione, della tipologia, della consistenza, della destinazione d'uso, del grado qualitativo delle finiture esistenti, nonché dello stato di conservazione, della presenza di rilevanti fenomeni di umidità interessanti le murature del piano terra, considerato oltre a tutto quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, si sono potuti esperire i seguenti prezzi unitari e conseguenti totali:

PORZIONE DI FABBRICA AD USO COMMERCIALE (Sub. 10):

-Superficie di classe 1° (sala rist., cucina, servizi e sup. acces.)

mq. 164,50 x € 800,00 = € 131.600,00

-Superficie di classe 2° (cantine depositi ecc.)

mq. 26,50 x € 300,00 =	€	7.950,00
-Superficie di classe 3° (Porticati)		
mq. 95,50 x € 150,00 =	€	14.325,00
-Superficie di classe 4° (centrale termica)		
mq. 15,60 x € 100,00 =	€	1.560,00
-Struttura in legno adibita a Bar + w.c.		
mq. 27,80 x € 250,00 =	€	6.950,00
-Tettoia-palcoscenico		
mq. 80,00 x € 150,00 =	€	<u>12.000,00</u>
	€	<u>174.385,00</u>

ABITAZIONE PIANO 1° e 2° (Sub. 5-6):

-Superficie abitabile piano 1°		
mq. 120,50 x € 900,00 =	€	108.450,00
-Ingresso piano terra		
mq. 8,00 x € 700,00 =	€	5.600,00
-Balconi		
mq. 24,50 x € 225,00 =	€	5.512,50
-Superficie abitabile piano 2° sottotetto		
mq. 85,50 x € 600,00 =	€	<u>51.300,00</u>
	€	<u>170.862,50</u>

CORTE PERTINENZIALE CON PISCINA (Sub. 9):

mq. 2.022,00 x € 50,00 =	€	<u>101.100,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO	€	<u><u>446.347,00</u></u>

Eseguita la stima di cui sopra, lo scrivente procede mediante la determinazione della diminuzione di valore della porzione di fabbrica contemplate nel Quesito Tecnico primario, ovvero i cespiti di cui ai

Sub. 9 e 10 destinati ad uso commerciale corredati di corte pertinenziale non più esclusiva ma di tipo comune ed in comproprietà tra due diversi soggetti, il tutto previa assegnazione della quota di comproprietà pari alla metà visto che il valore dei due blocchi immobiliari è pressoché uguale.

Quindi tenuto conto:

- sia della necessità di creare reciproca servitù di passaggio sia sulla corte che all'interno della porzione immobiliare destinata ad uso commerciale poichè l'accesso ai due appartamenti è posto all'interno dei locali ristorante, sia che la proprietà della corte diviene di tipo comune ed indivisa così come il relativo utilizzo,

- sia che per l'esercizio di attività commerciali quali ristoranti, discoteche, pub ecc., si viene a creare una reale incompatibilità con la parte residenziale anche a causa dell'immissione di rumori e dell'utilizzo dei cespiti stessi e delle varie infrastrutture,

lo scrivente ritiene giusto ed equo operare una diminuzione percentuale del valore del cespite destinato ad uso commerciale (Sub. 10) più la metà del valore della corte pertinenziale (Sub. 9), in ragione del 25%, il tutto così come segue:

$$€ 174.385,00 + (€ 101.100,00 : 2) - 25\% = € 168.701,25.$$

In altre parole si creerebbe una diminuzione di valore del cespite destinato ad uso ristorante (Sub. 10), pari ad € 56.233,75.

In prosecuzione di tutto quanto sopra riferito, descritto e valutato si continua con il seguente capitolo:

C) DETERMINAZIONE DEL PERIODO TEMPORALE DI EDIFICAZIONE DEI CESPITI.

Al fine di poter determinare la datazione delle edificazioni, trasformazioni e cambi di destinazione d'uso dei cespiti oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente in data 30/01/2019 depositava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Protocollo del comune di Elice (PE) al fine di reperire ed esaminare tutta la documentazione urbanistica necessaria all'evasione del mandato ricevuto.

Pertanto, depositata tale richiesta il geom.  responsabile dell'Ufficio Urbanistica del comune di Elice, consegnava allo scrivente una serie di faldoni contenenti documentazione inerente la citata richiesta.

A seguito dell'esame di quanto sopra, lo scrivente estraeva ed esaminava i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- Concessione edilizia n. 562 del 25/09/1982 (VEDI ALLEGATO N. 13) in forza della quale veniva realizzato un fabbricato di civile abitazione.
- Certificato di abitabilità n. 562 del 7/10/1985 (VEDI ALLEGATO N. 13/bis) afferente l'avvenuta edificazione di un fabbricato elevantesi su due livelli di piano e ricomprendente n. 5 appartamenti e locali accessori.
- Concessione edilizia n. 788 del 19/12/1985 in forza della quale veniva autorizzata la trasformazione e cambio di destinazione d'uso locali da aziendali a locali artigianali a cui è collegata la nuova

concessione edilizia n. 269 del 27/01/1990 a mezzo della quale veniva autorizzata la realizzazione d'intonaco esterno, pavimentazione e realizzazione di un tramezzo.

(VEDI ALLEGATO N. 14 -15)

- Sanatoria opere edilizie abusive n. 74, documento privo di data di rilascio.

(VEDI ALLEGATO N. 16)

- Concessione edilizia n. 1533 del 7/03/2002 (VEDI ALLEGATO N. 17-19) in forza della quale veniva realizzato un porticato in un fabbricato già adibito a ristorante.
- Concessione edilizia n. 1612 del 13/02/2001 (VEDI ALLEGATO N. 18) autorizzante l'adeguamento igienico-sanitario di un locale adibito a ristorante.
- Concessione edilizia n. 1533 del 07/02/2002 (VEDI ALLEGATO N. 20) autorizzante opere di destinazione d'uso e costruzione di locali accessori ad un fabbricato già adibito a ristorante.
- Concessione edilizia n. 1809 del 26/10/2006 (VEDI ALLEGATO N. 21) in forza della quale veniva autorizzata la realizzazione di una struttura in legno per alloggiamento bar, W.C. e centrale termica e filtri piscina.
- Concessione edilizia n. 562 del 25/09/1982 (VEDI ALLEGATO N. 13) in forza della quale veniva realizzato un fabbricato di civile abitazione.

In oltre si ribadisce che dalle ricerche eseguite presso l'archivio del comune di Elice è stato reperito un solo certificato di abitabilità/agibilità, ovvero quello n. 562 del 7/10/1985, quando

invece necessitava richiedere ed ottenere ben più di un certificato di abitabilità/agibilità per esempio per il cambio di destinazione d'uso di locali da abitazione a ristorante. (VEDI ALLEGATO N. 22 E GIÀ ALLEGATO AL N. 12/BIS)

Pertanto sulla scorta dei documenti consegnati allo scrivente dal Geom. [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Urbanistica del comune di Elice (PE), il sottoscritto poteva accertare quanto segue:

- Il fabbricato originariamente destinato interamente ad uso abitativo è stato realizzato entro la forbice temporale ricompresa dagli anni 1982 e 1985.
- A fine anno 1985 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso locali, da aziendali ad artigianali.
- A partire dall'anno 2001 è stato realizzato il portico.
- A partire dall'anno 2006 è stata realizzata una struttura in legno ospitante un bar, servizi igienici, e locale centrale termica filtri piscina.

Continuando nell'esposizione di quanto richiesto dal mandato ricevuto, si procede con il seguente capitolo:

D) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI.

Dall'esame del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato in data 23/01/2019 dal Comune di Elice (PE) si evince quanto di seguito testualmente riportato:

"SI CERTIFICA in oltre che in base alla verifica demaniale delle terre civiche del Comune di Elice, in premessa richiamata, gli immobili risultano gravati da uso civico, come di seguito indicato:

"al foglio n. 12 particella n. 744, terre "D" demaniali, da legittimare;"

Pertanto risulta inequivocabile che il terreno su cui insistono i fabbricati oggetto del presente elaborato è gravato dal pesante vincolo di uso civico e che vi è obbligo di legittimare tale situazione.

Gli usi civici dei terreni nascono in epoca bel lontana e sono stati regolarizzati con il R.D. 1776/1927 e relativo R.D. di attuazione n. 332/1998, mediante i quali gli abitanti di un certo territorio erano autorizzati a pascere ed abbeverare il proprio bestiame, raccogliere legna per uso domestico, seminare mediante corrisposta al proprietario ecc., il tutto così come sancito dall'art n. 4 del citato R.D. 1776/1927.

Oltre a quanto sopra l'art . 24 del R.D. 1776/1927 sancisce che i terreni di uso civico dei comuni e delle frazioni e quelli delle associazioni, debbono essere aperti agli usi civici di tutti i cittadini del comune e delle frazioni.

(VEDI ALLEGATO N. 23)

Quindi con Legge Regionale Abruzzo n. 25 del 3/3/1988, la Regione Abruzzo recepiva le direttive di cui al D.P.R. n. 11 del 15/1/1972 e D.P.R. n. 616 del 24/7/1977 in materia di amministrazione relativa alla liquidazione degli usi civici ed alla verifica delle occupazioni e alla destinazione delle terre provenienti da affrancazione, nonché le altre contemplate nel più volte menzionato R.D. n. 1776/1927.

Pertanto la Giunta Regionale dell'Abruzzo è preposta alle funzioni amministrative per l'alienazione, l'affrancazione, ed il mutamento di destinazione d'uso delle terre di uso civico.

(VEDI ALLEGATO N. 24)

Orbene esaminando il terreno costituito dalla rata di terreno censita al N.C.T. del comune di Elice (PE) al foglio n. 12 particella n. 744, ovvero la dove insistono i fabbricati oggetto di perizia, non vi è più traccia visiva di un uso civico in quanto non è più presente un bosco o un pascolo o una qualunque superficie agricola, anzi è interamente pavimentata ed edificata.

Ma il vincolo esiste ed è presente così come lo sancisce il comune di Elice con il richiamato certificato di destinazione urbanistica ed tale proposito si evidenzia che dall'esame della concessione edilizia n. 1533 del 07/02/2002 ditta [REDACTED] (GIA' ALLEGATA AL N. 20) a pagina n. 2 alla voce prescrizioni si evince la presenza della seguente testuale dicitura: *"Fare obbligo, alla ditta, qual'ora i terreni venissero riconosciuti di natura demaniale civica, di attivare le procedure previste dalla L.R. 25/88, oppure ripristinare lo stato dei luoghi"*

In ultima analisi essendo incontrovertibilmente avvenuto di fatto una mutazione della ordinaria destinazione del terreno in oggetto gravato dal vincolo di uso civico, vincolo legalmente ancora esistente, tutte le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Elice ed interessanti il terreno in oggetto, sono "viziate" dall'assenza della propedeutica autorizzazione di affrancazione del citato vincolo di uso civico.

Pertanto è necessario sanare detta situazione mediante la richiesta alla Regione Abruzzo di autorizzazione in sanatoria per la mutazione di destinazione così come previsto dall'art. n. 10 della citata

L.R. 25/1988, ma vista l'afferente procedura così come sancito dall'art n. 6 sempre della stessa L.R. n. 25/1988 che prevede la possibilità di fare osservazioni in merito, da parte delle associazioni di categoria, a modesto parere dello scrivente, il rilascio di tale autorizzazione in sanatoria non è di carattere automatico.

In ultima analisi si ritiene doveroso riferire che nella POSSIBILE ipotesi di mancato ottenimento della suddetta autorizzazione a sanatoria per l'avvenuto cambio di destinazione di terreni gravati dal vincolo da uso civico (compreso quello in oggetto), tutte le concessioni e licenze edilizie già rilasciate divengono nulle con il conseguente obbligo del ripristino *quo ante* dei luoghi.

Ad ultimazione di tutto quanto riferito e determinato, si termina con il seguente capitolo:

E) CONCLUSIONI

I°) L'oggetto della presente relazione peritale è rappresentato da un complesso edilizio avente destinazione d'uso commerciale - abitativo ubicato in comune di Elice (PE) strada marina inferiore n. 78.

II°) Considerate tutte le caratteristiche tecnico-economiche, così come trattate nel particolare nell'apposito capitolo, relativamente ai cespiti oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente ha potuto esperire i seguenti valori:

- Valore ristorante:	€ <u>174.385,00.</u>
- Valore n. 2 appartamenti :	€ <u>170.862,00.</u>
- Valore corte pertinenziale:	€ <u>101.100,00.</u>

-Valore complessivo: € 446.347,00.

-Diminuzione valore ristorante + ½ corte: € 56.233,75 (pari al 25%).

III°) Sulla scorta dei documenti consegnati allo scrivente dal

_____ responsabile dell'Ufficio Urbanistica del comune di Elice (PE), il sottoscritto poteva accertare quanto segue:

- Il fabbricato originariamente destinato interamente ad uso abitativo è stato realizzato entro la forbice temporale ricompresa dagli anni 1982 e 1985.

- A fine anno 1985 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso locali, da aziendali ad artigianali.

- A partire dall'anno 2001 è stato realizzato il portico.

- A partire dall'anno 2006 è stata realizzata una struttura in legno ospitante un bar, servizi igienici, e locale centrale termica filtri piscina.

IV°) Dall'esame del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato in data 23/01/2019 dal Comune di Elice (PE) si evince che il terreno censito al N.C.T. del comune di Elice al foglio n. 12, particella n. 744, ovvero quello su cui insiste il complesso edilizio oggetto del presente elaborato peritale, è gravato dal vincolo di uso civico sancito con il R.D. 1776/1927.

Esaminato il terreno di cui sopra, non vi è più traccia visiva di un uso civico in quanto non è più presente un bosco o un pascolo o una qualunque superficie agricola, anzi è interamente pavimentata ed edificata e pertanto nel tempo è avvenuto di fatto un mutamento della destinazione con obbligo di affrancazione mediante richiesta di

specifica autorizzazione (nel caso di specie a sanatoria) alla Regione Abruzzo in base alla L.R. 25/1988.

Vista la mutazione della destinazione del terreno in esame non legalizzata dall'avvenuto rilascio di specifica autorizzazione a sanatoria o meno da parte della Regione Abruzzo, tutte le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Elice ed interessanti il medesimo terreno in oggetto, sono "viziate" dall'assenza della propedeutica autorizzazione di affrancazione del citato vincolo di uso civico.

Pertanto è necessario sanare detta situazione mediante la richiesta alla Regione Abruzzo di specifica autorizzazione in sanatoria per l'avvenuta mutazione di destinazione del terreno *de quo* così come previsto dall'art. n. 10 della citata L.R. 25/1988, ma visto che l'afferente procedura così come sancito dall'art. n. 6 sempre della stessa L.R. n. 25/1988, prevede la possibilità di fare osservazioni in merito, da parte delle associazioni di categoria, a modesto parere dello scrivente, il rilascio di tale autorizzazione in sanatoria non è di carattere automatico.

In ultima analisi si ritiene doveroso riferire che nella POSSIBILE ipotesi di mancato ottenimento della suddetta autorizzazione a sanatoria per l'avvenuto cambio di destinazione di terreni gravati dal vincolo da uso civico (compreso quello in oggetto), tutte le concessioni e licenze edilizie già rilasciate divengono nulle con il conseguente obbligo del ripristino *quo ante* dei luoghi.

Tanto dovevasi riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Perugia li 31 Ottobre 2019.

IL CTU
Geom. Paolo Aloisio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

