

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 6/2024 R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra Marcello Stampatori

promossa da:

> **BPER Banca SpA**

con sede in Via San Carlo 1620

Modena - P.I. 03830780361

contro

> *****omissis*****

*n. ***omissis*** il ***omissis****

*C.F. ***omissis****



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dottor Flavio CONCIATORI		
	Procedura Esecutiva :	n. 6/2024 R.G.E.		
	Creditore Procedente:	BPER Banca S.p.A.		
	privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	Debitore:	*** omissis ***		
	Numero lotti proposto	Lotto Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

LOTTO UNICO	valore di vendita proposto	€ 60.000,00		
	tipologia beni del lotto	Appartamento con corte esterna e fondaco		
	diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/>
	limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/>
	specificità del diritto in vendita	diritto della piena proprietà		
	Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi – Fraz. Cologna Spiaggia – Via del Sottopassaggio 2		
	Situazione Locatizia:	libero al momento del decreto di trasferimento		
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
regolarità pagamenti condominio	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
costi regolarizzazione	Necessari – preventivati in perizia			



INCARICO

Con provvedimento del 09.02.2024 il sottoscritto Geom. Stampatori Marcello, con studio in Via Monte Zebio n. 15 di Giulianova (TE), email: scm_studio@hotmail.it, PEC: marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8430053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., provvedimento notificato il 13.02.2024 e in data 20.02.2024 accettava l'incarico prestando giuramento di rito presso la competente Cancelleria del Tribunale di Teramo

PREMESSE

La procedura 6/2024 veniva promossa dalla BPER Banca SpA contro il signor *****omissis***** con istanza di vendita depositata il 25.01.2024 per i diritti della piena proprietà su immobili facenti parte di un più ampio edificio di civile abitazione sito in Comune di Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia, Via del Sottopassaggio n. 2, contro una unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano terra-rialzato e locale magazzino al piano interrato.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili sulla scorta della documentazione tecnica che era stata acquisita dallo scrivente ed aver preso contatto con l'esecutato e concordato sulle forme del primo accesso, in data 05.03.2024 si è recato sul posto ed ha effettuato una accurata visita dei beni pignorati unitamente alla coniuge separata civilmente del Signor Patacca che ha residenza presso l'immobile, il tutto con l'assistenza di proprio collaboratore Architetto Simone Stampatori ed unitamente al Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla Vendita nominato, Avvocato Vincent Fanini.

Successivamente ha potuto avere accesso al faldone urbanistico del Comune di Roseto degli Abruzzi inerente l'immobile, potendo verificare i titoli abilitativi del fabbricato di cui l'u.i.u. è parte e gli allegati grafici agli stessi, avendone preventivamente perfezionato regolare richiesta di accesso agli atti.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita per i diritti dell'intera piena proprietà detenuti dall'esecutato, sono dunque risultati essere così costituiti:

- **Bene N° 1** - appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato con corte esterna facente parte di un più ampio fabbricato e locale fondaco posto al piani primo sottostrada, il tutto ubicato in Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia, Via del Sottopassaggio n. 2;



Dopo una attenta analisi dei luoghi, delle risultanze acquisite dalle banche dati della pubblica amministrazione e dall'esame della documentazione raccolta si opta per la proposta di vendita dei diritti dell'intera piena proprietà in **LOTTO UNICO**.

Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sul bene pignorate nel lotto unico descritto al capitolo successivo.

FORMAZIONE LOTTO

Vista la conformazione del bene pignorato, considerata la sua consistenza, la sua autonoma fruibilità e le caratteristiche generali, si propone la vendita nel descritto lotto unico:

LOTTO UNICO -

Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra/rialzato parte di un più ampio fabbricato ubicato in Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia Via del Sottopassaggio n. 2, con annesso locale fondaco al Piano Primo sottotrada e corte esterna di pertinenza.

Il bene è composto da locale soggiorno, piccola cucina, n. 2 camere da letto, un bagno e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq. 56,15 ca. oltre ad un portico ed una terrazza della superficie di mq. 25,05 ca. ed all'annessa corte esterna di pertinenza della superficie di mq 50,75 ca. Il locale fondaco ha superficie commerciale di mq 8,17 ca.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 1, particella 1639, sub. 8, Z.C. 1, Cat. A/2 di classe 2^, consistenza vani 4,5, Rendita € 371,85, Via del Sottopassaggio n. 1 Scala B, Interno 4, Piano 1S e T.

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

“Diritti pari all'intera piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato con corte esterna facente parte di un più ampio fabbricato e locale fondaco posto al piano primo sottotrada, il tutto ubicato in Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia, Via del Sottopassaggio n. 2.”

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., composta da certificato notarile redatto dal Dottor Carmelo Candore notaio in Arcisate (Va) attestante le risultanze catastali e quelle dei pubblici registri immobiliari, depositato in atti, risulta completa.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto dell'esecuzione individuati in descrizione e formanti il LOTTO UNICO in vendita, appartengono ai seguenti soggetti:

- *****omissis***** per i diritti pari all'intera piena proprietà
nato a *****omissis***** il *****omissis***** - C.F. *****omissis*****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****omissis***** per i diritti pari all'intera piena proprietà
nato a *****omissis***** il *****omissis***** - C.F. *****omissis*****

Si specifica che sull'immobile grava diritto di abitazione a favore della coniuge dell'esecutato, la signora *****omissis*****n. a *****omissis***** (*****omissis*****) il *****omissis***** così come da verbale di separazione consensuale del 10.07.2012 del Tribunale di Teramo trascritto in Teramo il 25.05.2016 al n. 4999 di formalità. Si rimanda al successivo apposito capitolo per la necessaria disamina della fattispecie.

CONFINI

Lotto Unico - L'appartamento confina con vano scala comune, androne e spazio comune condominiale, strada pubblica e proprietà *****omissis*****, mentre il locale fondaco con corridoio comune condominiale, terrapieno, proprietà *****omissis*****, proprietà *****omissis*****, il tutto salvo altri e/o variati.

CONSISTENZE

Lotto unico

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,35 mq	56,15 mq	1,00	56,15 mq	2,70 m	Terra-rialzato
Balconi-Portici	25,05 mq	25,05 mq	0,33	8,27 mq	---	Terra-rialzato
Corte esterna	50,75 mq	50,75 mq	0,12	6,09 mq	---	Terra
Fondaco	7,00 mq	8,17 mq	0,50	4,08 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale commerciale lorda:				74,59 mq		



Il bene non risulta comodamente divisibile in natura per conformazione e caratteristiche delle dotazioni impiantistiche.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare costituente il lotto unico in vendita ha la seguente cronistoria catastale:

Bene n. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18.07.2006 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) al 03.10.2006	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1639 sub 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 371,85
Dal 03.10.2006 al 10.07.2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1639 sub 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 371,85
Dal 10.07.2012 all'attualità	***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1639 sub 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani, Rendita € 371,85

I titolari catastali desunti dalla visure storiche agli atti del Catasto corrispondono con quelli reali.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stata edificato con intervento di demolizione totale e ricostruzione di precedente fabbricato urbano.

DATI CATASTALI

Lotto Unico

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1639	8	1	A/2	2	4,5 vani	71 mq	€ 371,85	T-S1		

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il lotto unico in vendita non corrisponde perfettamente con la scheda planimetrica agli atti del Catasto. Non risulta infatti essere presente una spalletta in muratura della lunghezza di circa 60 cm nel locale di soggiorno riportata invece nella scheda planimetrica, di contro invece risulta presente un piccola lesena angolare



nel locale di camera da letto più piccolo delle dimensioni di circa cm. 15X15. Si rimanda alla planimetria dello stato di rilievo allegata.

Gli identificativi dell'unità immobiliare oggetto di stima e di vendita corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

PRECISAZIONI

In ordine ai quesiti posti allo scrivente in sede di conferimento dell'incarico con sottoscrizione del verbale di giuramento dell'esperto, si precisa che sono stati controllati gli atti di tutti i procedimenti ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.; non si è resa necessaria alcuna segnalazione al G.E. di incompletezza.

Non si segnalano incongruenze tra le risultanze catastali e la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento immobiliare.

Si precisa che gli immobili ed i diritti pignorati come specificati in perizia vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

I beni pignorati sono parte di un più ampio edificio a carattere residenziale costituito nel Condominio denominato "Le Palme". Esistono quindi zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari, quali l'area esterna, androne di ingresso, vani scala e corridoi comuni, locali tecnici e spazi di manovra, tutti individuati nel regolamento condominiale vigente e nell'elaborato planimetrico agli atti catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lotto Unico

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in procedura è parte è stato ultimato nell'anno 2006 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Si sviluppa su quattro distinti piani fuori terra oltre ad un piano sottostada. L'immobile è sito in Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia in Via del Sottopassaggio n. 2, in zona tranquilla a destinazione residenziale, a circa 200 metri dalla Strada Statale Adriatica ed a 300 metri circa dalla riva del Mare Adriatico.



La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponature in laterizio non portante, ampie porzioni dei prospetti rivestite in mattoncini faccia-vista di cortina e con tetto a più falde.

Il fabbricato ha uno sviluppo a ferro di cavallo e risulta completamente recintato con murature e sovrastante recinzione in metallo zincato.

L'immobile di interesse oggetto di pignoramento è dislocato al piano terra-rialzato per quanto riguarda l'appartamento balconi e corte esterna di pertinenza ed al piano primo sottostrada per il locale fondaco.

L'unità immobiliare ha accesso sia direttamente da Via del Sottopassaggio che dall'androne di ingresso condominiale attraverso un cancelletto in metallo; al fondaco si accede attraverso il vano scala e corridoi condominiali.

L'ingresso all'appartamento si disloca nel locale soggiorno attraverso una porta finestra posta sul portico del prospetto nord. Non esiste portoncino di accesso dal vano scala condominiale.

Il piano di calpestio dell'appartamento è ubicato a circa 100 centimetri dal piano del terreno circostante.

L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno, una piccola cucina, disimpegno, due camere da letto ed un bagno; su due lati sono presenti terrazze a livello con scale di collegamento con la corte circostante di pertinenza.

L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica di medio-grande formato in buono stato conservativo.

Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in ceramica con piastrelle di vario formato.

Nel bagno risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati con rubinetterie in ottone cromato e con piatto doccia.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno risalenti all'epoca di costruzione e sono dotati di vetri atermici e di serrandine esterne in pvc entro cassonetto in legno; nel complesso risultano in discreto stato manutentivo.

Le porte interne sono in legno alveolare impiallacciato e risultano di buona fattura con maniglia in metallo bronzato.

L'impianto elettrico si dirama in dorsali e linee sottotraccia sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare, garantisce la sua funzionalità essendo realizzato in rispondenza delle norme tecniche vigenti all'epoca della costruzione.

L'impianto idrico è di tipo sottotraccia e, per quanto potuto verificare, risulta idoneo e funzionante.

L'impianto termico si sviluppa completamente sottotraccia. Il fluido caldo è prodotto da caldaia a gas metano produttrice anche dell'acqua calda sanitaria collocata nel portico lato nord. Sono presenti radiatori a colonna di diverso dimensionamento.



Per quanto potuto verificare l'impianto termico, data anche la non vetusta realizzazione, sembra garantire una buona funzionalità.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

E' presente allaccio alla rete pubblica del gas metano di città.

Nel suo suo complesso l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo.

La pertinenza del fondaco è ubicata al piano sottostrada. Si tratta di una modesta superficie di circa 7,00 metri quadrati calpestabili; è dotata di porta di accesso in metallo, pareti divisorie intonacate, pavimentazioni in massetto cementizio con finitura superficiale allo spolvero di quarzo, finestra a wasistas in metallo sulla parete perimetrale; il tutto si presenta in sufficiente stato manutentivo.

L'altezza interna del vano è pari a mt. 2,40 circa.

Per quanto potuto verificare dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e di quanto invece verificato in sede di accesso agli atti, non esiste piena conformità tra l'ultimo titolo edilizio abilitativo e la situazione di fatto dell'immobile del piano terreno-rialzato, e per questo si rimanda al successivo capitolo "Regolarità Edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto Unico – Presso l'immobile pignorato risiede la signora *****omissis***** unitamente alla propria figlia minore *****omissis*****, nata a *****omissis***** (*****omissis*****) il *****omissis*****, in forza del diritto di abitazione stabilito con verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Teramo Rep. 6356 del 10.07.2012 trascritto in Teramo il 25.05.2016 al n. 4999 di Registro Particolare.

Stante la circostanza che la trascrizione del verbale di separazione con costituzione del diritto di abitazione a favore del coniuge sia avvenuta in data 25.05.2016, quindi successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del 10.10.2006, a norma dell'Art. 2812 C.C. detto diritto non risulta opponibile al creditore ipotecario e pertanto l'immobile è da ritenersi **libero** al momento del decreto di trasferimento.

Tale diritto di abitazione si estinguerà con l'alienazione del bene pignorato e ne verrà di conseguenza annotata la cancellazione presso i Pubblici Registri Immobiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTO UNICO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18.07.2006	***omissis*** s.r.l.	Intervento di costruzione dell'immobile



(data di costituzione al Catasto dei Fabbricati) al 03.10.2006		
Dal 03.10.2006 all'attualità	***omissis***	Atto pubblico di compravendita per Notaio Franco Campitelli di Giulianova (Te) Repertorio n. 26072 del 03.10.2006, trascritto in Teramo il 11.10.2006 al n. 11165 di formalità

Per quanto attiene all'area con sovrastante fabbricato sulla quale la Geotre Immobiliare s.r.l. ha edificato l'immobile di cui è parte il bene pignorato, questa pervenne in proprietà alla società per atto di compravendita per Notaio Franco Campitelli rep. 10509 del 02.09.2004 trascritto in Teramo il 09.09.2004 al n. 11073 di Registro Particolare da ***omissis*** nato a ***omissis*** il 25.07.1959. Questi era divenuto proprietario dell'immobile per l'intero a seguito di certificato di denunciata successione ex-lege registrato in San Benedetto del Tronto il 28.10.1998 al n. 38/147 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Teramo in data 30.08.1999 ai numeri 10890/6937 in morte di ***omissis***. L'eredità risulta accettata con accettazione tacita di eredità trascritta in Teramo in data 23.01.2017 ai nn. 633/497.

Quindi, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al primo atto antecedente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 03.04.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare urbana oggetto di stima identificata come **lotto unico**:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritta a Teramo il 10/10/2006
Reg. Gen. 19346 - Reg. Part. 5331 Importo garantito € 110.000,00 importo complessivo iscritto € 220.000,00
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona
Contro ***omissis***

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 12/01/2024
Reg. gen. 763 - Reg. part. 587
Quota: 1/1 della piena proprietà



A favore di BPER Banca S.p.A. con sede in Modena
Contro ***omissis***

Dovrà provvedersi inoltre alla cancellazione per estinzione della seguente formalità:
Trascrizione di verbale di separazione consensuale - costituzione del diritto di abitazione
Trascritto a Teramo il 25/05/2016
Reg. gen. 7194 - Reg. part. 4999
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

N.B. Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte saranno a carico dell'acquirente poiché quantificati e scorporati dal prezzo a base d'asta nel relativo capitolo di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto in data 21 marzo 2024, l'immobile di cui i beni pignorati fanno parte **NON** può essere considerato legittimamente conforme sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii..

L'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 355/2004 rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 28.12.2004;
- Permesso di Costruire n. 46/2005 rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in data 31.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 124/2006 rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi in variante al precedente n. 355/2004 in data 17.05.2006;
- D.I.A. di variante postuma ai precedenti titoli prot. n. 19801 del 01.09.2006.

E' stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 19.11.2007 con il n. 110/07 e numero di pratica edilizia 285/2004/U.T.

Come innanzi detto, dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Denuncia di Inizio Attività postuma del 01.09.2006 con quanto rilevato sui luoghi, il piccolo locale con destinazione di cucina dell'appartamento risulta svilupparsi quasi interamente all'interno del vano scala comune, quindi in ampliamento della superficie legittima autorizzata, il tutto per circa 3,36 mq (mt 2,17x1,55 di dimensioni nette) come evidenziato nella planimetria di rilievo allegata. In conseguenza di tale modifica in ampliamento è stato eliminato il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala condominiale previsto negli elaborati grafici del titolo abilitativo sul vano medesimo. Infine si sottolinea come la terrazza ubicata sul fronte est dell'unità immobiliare in corrispondenza del locale studio/letto non risulta riportata negli elaborati grafici di progetto e quindi possa anch'essa ritenersi non legittima.



Per quanto potuto accertare e sulla base della propria esperienza sembra possibile sussistano i presupposti affinché l'eventuale aggiudicatario dei beni possa procedere con istanza di sanatoria volta all'ottenimento della regolarizzazione di tale difformità riscontrata. Viene infatti data facoltà all'aggiudicatario, ai fini e per gli effetti della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni della Legge 326 del 24 novembre 2003, di presentare domanda di sanatoria per le eventuali difformità delle unità immobiliari dal progetto originario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, **ricorrendone i presupposti di legge.**

Oltre a quanto appena citato risultano ulteriori piccole ed ininfluenti difformità inerenti le dimensioni nette interne dei vani, la non realizzazione di una porzione di muratura della dimensione di circa cm. 60 nel locale di soggiorno che in progetto delimitava la parete attrezzata a cucina, e la presenza di una lesena da cm. 15X15 nello spigolo interno del vano denominato studio; quanto appena descritto, a norma dell'Art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'Art. 10 comma 1, lettera p) della Legge n. 120/2020, verificato che le riscontrate difformità siano da considerarsi a tutti gli effetti quali tolleranze esecutive, è da ritenersi che queste, e solo queste ultime, non influiscano sulla sussistenza dello stato legittimo dell'unità immobiliare.

I beni pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti e gravami demaniali o usi civici.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare presso lo studio AELLECONDOMINI S.R.L.S. di Giulianova, Amministratore del Condominio "Le Palme" di cui l'immobile è parte, non esistono pendenze in capo all'esecutato/conducente per ratei condominiali ordinari non saldati riguardanti annualità precedenti ma sussistono invece per quella in corso, così come risultante da comunicazione ricevuta dal sottoscritto il 27 marzo 2024 ed in particolare:

Annualità 2022 nessuna pendenza

Annualità 2023 nessuna pendenza

Per l'annualità in corso 2024, le somme di gestione condominiale riportate a preventivo sono pari ad € 276,75 di cui risulta ad oggi impagata la sola prima rata scaduta il 05.03.2024 per la somma di € 36,85.

ANALISI E VALUTAZIONI DELLE CARATTERISTICHE DEI LUOGHI E DEI BENI

Si raccolgono nei seguenti prospetti le valutazioni dello scrivente tecnico incaricato circa le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stimati:



Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche estrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating (5/ 5)
Ambiente economico-sociale	Buono: gli immobili sono siti in zona tranquilla, con spazi verdi di proprietà e circostanti	
Collegamenti stradali	Sufficiente: gli immobili sono siti a circa 200 metri dalla strada Statale Adriatica ed a circa 300 mt dal mare Adriatico ma lontano dal centro economico della città	
Condizioni climatiche	Buone: condizioni ordinarie tipiche della costa abruzzese	
Servizi sociali e commerciali	Scarso: nella zona circostanze non sono presenti servizi sociali e commerciali distando almeno 400 dai primi esercizi commerciali, farmacie, bar etc	

Prospetto di analisi e valutazione delle caratteristiche intrinseche dei beni		
Caratteristica	Valutazione/Nota descrittiva	Rating
Accessibilità	Ottima: Non sono presenti nè ascensore ne rampa di accesso per disabili al piano rialzato ove ubicato il bene	
Funzionalità generale	Sufficiente: L'immobile si presenta con una sufficiente funzionalità per ampiezza dei vani e dislocazione	
Funzionalità degli impianti	Buona: L'immobile si presenta con una buona funzionalità degli impianti presenti (vedi descrizioni nel capitolo)	
Grado di finitura	Sufficiente: L'immobile si presenta con sufficiente grado di finitura con materiali ormai confacenti e nella media delle costruzioni realizzate nel primo decennio del 2000	
Stato di manutenzione	Sufficiente: L'immobile si presenta in sufficiente grado manutentivo con infissi esterni con necessità di manutenzione sulla faccia esterna.	
Esposizione	Scarsa: L'immobile si presenta con una scarsa qualità d'esposizione essendo ubicato in angolo nord-est della propria ala dell'edificio	
Disponibilità	Buona: L'immobile risulta abitazione residenziale della titolare del diritto di abitazione, titolo non opponibile al creditore ipotecario e precedente, e pertanto sarà libero al momento del decreto di trasferimento	

La valutazione complessiva dell'immobile in vendita come lotto unico è pari a 37 su 55



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto unico in vendita, e più precisamente:

Lotto UNICO:

“Diritti pari all’intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra - rialzato parte di un più ampio fabbricato ubicato in Roseto degli Abruzzi (Te), Frazione di Cologna Spiaggia Via del Sottopassaggio n. 2, con annesso locale fondaco al Piano Primo sottostrada e corte esterna di pertinenza.

Il bene è composto da locale soggiorno, piccola cucina, n. 2 camere da letto, un bagno e disimpegno per una superficie commerciale lorda di mq. 56,15 ca. oltre ad un portico ed una terrazza della superficie di mq. 25,05 ca. ed all’annessa corte esterna di pertinenza della superficie di mq 50,75 ca. Il locale fondaco ha superficie commerciale di mq 8,17 ca.

L’unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 1, particella 1639, sub. 8, Z.C. 1, Cat. A/2 di classe 2[^], consistenza vani 4,5, Rendita € 371,85, Via del Sottopassaggio n. 1 Scala B, Interno 4, Piano 1S e T.”

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l’effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all’attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale e di incertezza geopolitica internazionale. Il parametro tecnico prescelto è l’unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente (vedasi il precedente capitolo “CONSISTENZE”). **La superficie commerciale è intesa come quella lorda**, comprendente quindi l’area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all’interno della planimetria dell’immobile. Le murature perimetrali di confine verso l’esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;

- **i muri di separazione tra unità immobiliari**, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- **laddove non siano presenti pertinenze**, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;



- **le pertinenze quali cantine o soffitte** sono ragguagliate al 50%; nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- **i vani di altezza utile inferiore a 150 cm** non concorrono al calcolo della superficie commerciale;

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso.

Al bene in questione può pertanto essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 1.200,00.

Si può pertanto sviluppare il seguente prospetto:

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			
Indicazione bene	Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato (riferito alla piena proprietà)	Valore complessivo di mercato della piena proprietà
Lotto Unico	Mq 74,59	€ 1.200,00	€ 89.508,00
Valore complessivo della piena proprietà			€ 89.508,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto Unico"** proposto per la vendita dei diritti della piena proprietà è pari ad **€ 89.508,00**.

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 25% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto Unico: _____ **€ 89.508,00**
- Deprezzamento applicato pari al 25% del valore di mercato __ **€ 22.377,00**
- Valore finale di stima Lotto Unico: _____ **€ 67.131,00**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:



- annotazioni per la cancellazione di iscrizioni: (formalità n. 5331/2006) – € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 35,00**.

- annotazioni per cancellazione di trascrizioni: pignoramento immobiliare (formalità n. 587/2024) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 294,00** e di verbale di separazione/costituzione del diritto di abitazione (formalità n. 4999/2016) – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 294,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad **€ 623,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 67.131,00**

Inoltre è necessaria la decurtazione dal valore di stima dei costi necessari al fine dell'ottenimento, ove ne ricorressero i presupposti della sanatoria riguardante la maggior superficie di consistenza dell'appartamento dovuti all'ampliamento del piccolo locale di cucina verso il vano scala comune.

Tenendo conto che la planimetria catastale, come detto, già rispecchia la reale consistenza e conformazione dell'appartamento del piano terra-rialzato e quindi non abbisogna di aggiornamento, restano da quantificare gli oneri tecnici e le sanzioni di sanatoria per il perfezionamento della pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Essi possono così di seguito essere prudenzialmente computati:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica edilizia di sanatoria (P.d.C., SCIA etc) consistente nella redazione dell'istanza, redazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.800,00;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica edilizia di agibilità (S.C.AGI.) di redazione segnalazione, redazione documentale, certificazioni necessarie € 500,00;
- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro per entrambe le pratiche € 500,00;
- redazione di APE aggiornato alle modificazioni apportate necessario per la S.C.AGI. € 300,00;
- Oneri Legge 10 (Bucalossi) e sanzioni/oblazioni previsti dalle norme di sanatoria vigenti per ca. € 600,00 mq/lordo da applicare su un ampliamento valutabile in circa 3,00 mq. ed € 800,00 circa quale contributo costo di costruzione per la terrazza est e quindi per un totale ipotetico di € 2.600,00.

E' quindi possibile preventivare i costi necessari per il perfezionamento di eventuale pratica di condono presso l'Ufficio Urbanistico Comunale possano essere pari ad € 5.700,00 oltre ad oneri fiscali quale IVA (22%) e cassa previdenziale professionale (5%) gravanti sugli importi dei compensi pari a complessivi € 730,60 ed in definitiva per il totale di **€ 6.430,60** da portare ulteriormente in detrazione sul valore di stima sopra determinato di **€ 67.131,00**. Eventuali differenze della somma preventivata per i costi di sanatoria che dovessero scaturire dalla fase istruttoria della pratica edilizia sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 25% del calcolato valore di mercato del bene.



Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO UNICO in vendita è pari ad € 60.077,40 e dunque, in cifra tonda, € 60.000,00 (dicansi euro sessantamila/00 centesimi).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giulianova, li 11 aprile 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Marcello Stampatori



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Stampatori", written over the right side of the professional stamp.

