

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 120/2020 R.G.E.

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

Geometra Davide Mannelli

promossa da:

>

contro

> *Sig. --- omissis ---*

*n. a --- omissis --- il --- omissis ---*

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

> *Sig.ra --- omissis ---*

*n. a --- omissis --- --- omissis ---*

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



# INCARICO

---

Con provvedimento del 24 maggio 2023 il sottoscritto Geometra Davide Mannelli, con studio in Via Nazionale Nord, n. 60 - 64025 - Pineto (TE), email: mannelli.coopmuse@gmail.com, PEC: davide.mannelli@geopec.it, Tel. 335-5603808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29 maggio 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

# PREMESSE

---

La procedura 120/2020 veniva promossa dalla \_\_\_\_\_ corrente in Conegliano (Tv) con istanza di vendita depositata il 06.10.2020 nei confronti del Signor --- *omissis* --- per i diritti da lui detenuti della piena proprietà pari a 12/36 e della nuda proprietà pari a 24/36 e della di lui madre Signora --- *omissis* --- per i diritti dell'usufrutto in ragione di 24/36, su immobili costituenti un intero edificio a destinazione prevalente di civile abitazione sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Via Verdi n. 170, costituito da n. 2 unità immobiliari a destinazione residenziale, una a destinazione di rimessa ed una a locali di deposito.

Dopo aver eseguito le opportune indagini di natura tecnica presso le banche dati disponibili, aver eseguito accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Egidio, previ opportuni accordi con gli esecutati e dopo essere stato impedito il primo accesso prefissato per il 29.06.2023, in data 17.07.2023 lo scrivente si è recato sul posto ed ha effettuato una accurata visita dei beni pignorati unitamente allo stesso signor --- *omissis* --- sulla scorta della documentazione tecnica dei titoli edilizi autorizzativi che erano stati reperiti con il citato accesso agli atti.

I beni oggetto di pignoramento e di vendita, per i complessivi diritti della piena proprietà detenuti dagli esecutati, sono dunque risultati essere così costituiti:

- **Bene N° 1** - appartamento di civile abitazione al piano terra con locale ad uso cantina al piano sottostrada facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Via Giuseppe Verdi n. 170;
- **Bene N° 2** - appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Via Giuseppe Verdi n. 170;
- **Bene N° 3** - locale di deposito/magazzino al piano secondo sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Via Giuseppe Verdi n. 170;
- **Bene N° 4** - locale destinato a rimessa al piano terreno facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Via Giuseppe Verdi n. 170.

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 della piena proprietà dei 4 beni immobili in n. **2 distinti lotti**, poiché è pur vero che le unità immobiliari risultano tutte autonomamente fruibili, senza interessenze e vincoli che ne impediscano la proposta di vendita in 4 distinti lotti, ma è soprattutto vero che, nell'economia della vendita dei beni, l'autorimessa esterna del piano terra proposta singolarmente susciterebbe poco o nessun interesse nel mercato anche per le questioni inerenti la sua posizione di legittimità urbanistica che sono dettagliatamente più avanti descritte, rischiando di conseguenza l'allungamento a dismisura dei tempi della procedura. Lo stesso discorso vale per il locale magazzino dislocato al secondo piano sottotetto che, per la mancanza di finiture interne e dislocazione non troverebbe alcun gradimento del mercato. Per tutto quanto esposto si propone la vendita dei diritti sui beni pignorati nei seguenti due lotti sotto descritti.

## FORMAZIONE LOTTI

Vista la conformazione dei beni pignorati, considerata la loro consistenza, la loro autonoma fruibilità e le caratteristiche generali di ognuno, si propone la vendita nei due lotti così costituiti e descritti:

### **LOTTO N. 1:**

**Bene 1 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra con cantina di pertinenza al piano primo sottostrada, facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'appartamento è composto da locale soggiorno-sala da pranzo, cucina con retro cucina, n. 3 camere da letto, un bagno, disimpegno, loggia esterna e balcone per una superficie commerciale lorda di mq. 133,57 ca., mentre il locale di cantina al piano interrato ha una superficie lorda di mq 41,48 ca. comprensiva del vano scala di accesso.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 3, Cat. A/2 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6,5, Rendita € 503,55, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano S1 e Terra;

**Bene 4 - Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di una rimessa al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'autorimessa è costituita da unico locale con annesso piccolo vano ad uso di legnaia per una superficie lorda commerciale pari a mq. 47,00 ca..



L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 6, Cat. C/6 di classe U, consistenza mq 37, Rendita € 55,42, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano Terra.

## **LOTTO N. 2:**

**Bene 2 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'appartamento è composto da locale soggiorno-sala da pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, due bagni, disimpegno, balconi a più lati per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 142,13 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 4, Cat. A/2 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6,0, Rendita € 464,81, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano 1.

**Bene 3 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un locale magazzino allo stato grezzo al piano secondo sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

Il locale è suddiviso in quattro ampi vani con balconi a più lati per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 142,61 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 5, Cat. C/2 di classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 102, Rendita € 136,96, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano 2.

**Bene 4 - Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di una rimessa al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'autorimessa è costituita da unico locale con annesso piccolo vano ad uso di legnaia per una superficie lorda commerciale pari a mq. 47,00 ca..

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 6, Cat. C/6 di classe U, consistenza mq 37, Rendita € 55,42, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano Terra.

## **DESCRIZIONE**

---

**LOTTO N. 1** - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra/rialzato comprensivo di cantina al piano interrato e diritti pari ad 1/2 della piena



proprietà di un'autorimessa esterna entrambe facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), località Marchesa, Via G. Verdi n. 170.

**LOTTO N. 2** - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano primo, intera piena proprietà di un locale ad uso di magazzino al piano secondo sottotetto e diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di un'autorimessa esterna entrambe facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), località Marchesa, Via G. Verdi n. 170.

## 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 attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari e depositato nei termini come accertato dal G.E. con visto apposto il 01.12.2020, risulta completa.

## TITOLARITA'

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione individuati in descrizione, appartengono ai seguenti soggetti:

- --- *omissis* ---  
nata a --- *omissis* --- il --- *omissis* --- - C.F. --- *omissis* ---  
per i diritti dell'usufrutto in ragione di 24/36 quale bene personale
- --- *omissis* ---  
nato a --- *omissis* --- il --- *omissis* --- C.F. --- *omissis* ---  
per diritti della nuda proprietà in ragione di 24/36 e della piena proprietà per la quota pari a 12/36 quale bene personale

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- diritti dell'usufrutto in ragione di 24/36 in capo a --- *omissis* ---
- diritti della nuda proprietà in ragione di 24/36 e della piena proprietà per la quota pari a 12/36 in capo a --- *omissis* ---

La signora --- *omissis* --- è di stato civile vedova.

Il signor --- *omissis* --- è di stato civile coniugato con la signora --- *omissis* --- avendo contratto matrimonio in --- *omissis* --- in data --- *omissis* ---.



## CONFINI

### Lotto n. 1:

Bene n. 1 - L'immobile, nel suo insieme, confina con vano scala e corte esterna comune e a mezzo distacco con proprietà --- *omissis* ---, proprietà --- *omissis* ---, strada pubblica a due lati, salvo altri e/o variati.

Bene n. 4 - L'immobile, nel suo insieme, confina con corte esterna comune e a mezzo distacco con proprietà --- *omissis* ---, proprietà --- *omissis* --- salvo altri e/o variati.

### Lotto n. 2:

Bene n. 2 - L'immobile, nel suo insieme, confina con vano scala comune e a mezzo distacco con proprietà --- *omissis* --- , proprietà --- *omissis* --- , strada pubblica a due lati, salvo altri e/o variati.

Bene n. 3 - L'immobile, nel suo insieme, confina con vano scala comune e a mezzo distacco con proprietà --- *omissis* --- , proprietà --- *omissis* --- , strada pubblica a due lati, salvo altri e/o variati.

Bene n. 4 - L'immobile, nel suo insieme, confina con corte esterna comune e a mezzo distacco con proprietà --- *omissis* --- , proprietà --- *omissis* --- , salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZE

### Lotto n. 1 - Bene n. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,30 mq	126,90 mq	1,00	126,90 mq	2,75 m	T-Rialzato
Cantina piano 1S	32,14 mq	41,48 mq	0,40	16,59 mq		S1
Loggia	8,50 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq		T-Rialzato
Balconi	16,50 mq	16,50 mq	0,25	4,12 mq		T-Rialzato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,16 mq</b>		

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

### Lotto n. 1 e 2 - Bene n. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	37,67 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	varia	Terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		

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



## Lotto n. 2 - Bene n. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,13 mq	135,36 mq	1,00	135,36 mq	2,75 m	Primo
Balconi	21,57 mq	21,57 mq	0,30	6,47 mq		T-Rialzato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,13 mq</b>		

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

## Lotto n. 2 - Bene n. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali magazzino	113,73 mq	135,36 mq	1,00	135,36 mq	2,75 m	Primo
Balconi	23,16 mq	23,16 mq	0,30	6,95 mq		T-Rialzato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,61 mq</b>		

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'edificio così come costituito era originariamente di proprietà dei signori coniugi --- *omissis* --- e --- *omissis* --- per atto di compravendita per Notaio Alberto Ielo del 04.01.1968 Rep. n. 80301, trascritto in Teramo il 17.01.1968 al n. 602 di formalità.

Quindi la prima intestazione catastale di tutti i beni oggetto di pignoramento edificati è loro ascritta.

### Lotto 1 - Bene 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31.12.1975 al 01.01.1992	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 1/2 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani, Rendita L 1185 - Piano terra
Dal 01.01.1992 al 02.09.1998	--- <i>omissis</i> --- , proprietà per 1/2 --- <i>omissis</i> --- , proprietà per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani, Rendita L 937.500 - Piano terra
Dal 02.09.1998 al 22.12.2000	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani, Rendita L 937.500 - Piano terra



	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 666/1000	
Dal 22.12.2000 al 29.06.2007	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 666/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani, Rendita € 503,55 - Piano terra
Dal 29.06.2007 all'attualità	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 12/36 --- <i>omissis</i> ---, nuda proprietà per 24/36 --- <i>omissis</i> ---, usufrutto per 24/36	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani, Rendita € 503,55 - Piano terra

## Lotto 2 - Bene 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.12.2000 al 29.06.2007	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 666/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani, Rendita € 464,81 - Piano 1
Dal 29.06.2007 all'attualità	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 12/36 --- <i>omissis</i> ---, nuda proprietà per 24/36 --- <i>omissis</i> ---, usufrutto per 24/36	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,0 vani, Rendita € 464,81 - Piano 1

## Lotto 2 - Bene 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.12.2000 al 29.06.2007	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 666/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 5 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 102 mq, Rendita € 136,96 - Piano 2
Dal 29.06.2007 all'attualità	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 12/36 --- <i>omissis</i> ---, nuda proprietà per 24/36 --- <i>omissis</i> ---, usufrutto per 24/36	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1898 sub 5 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 102 mq, Rendita € 136,96 - Piano 2





## Lotto 1 e 2 - Bene 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.12.2000 al 29.06.2007	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 167/1000 --- <i>omissis</i> ---, proprietà per 666/1000	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1898 sub 6 Categoria C/6 Cl. U, Cons. 37 mq, Rendita € 55,42 - Piano T
Dal 29.06.2007 all'attualità	--- <i>omissis</i> ---, proprietà per 12/36 --- <i>omissis</i> ---, nuda proprietà per 24/36 --- <i>omissis</i> ---, usufrutto per 24/36	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1898 sub 6 Categoria C/6 Cl. U, Cons. 37 mq, Rendita € 55,42 - Piano T

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

## DATI CATASTALI

### Lotto n. 1 - Bene 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1898	3	-	A/2	2	6,5 vani	-	€ 503,55	S1-T		

### Lotto n. 2 - Bene 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1898	4	-	A/2	2	6,0 vani	-	€ 464,81	1		

### Lotto n. 2 - Bene 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1898	5	-	C/2	1	102 mq	-	€ 136,96	2		

### Lotto n. 1 e 2 - bene 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1898	6	-	C/6	U	37 mq	-	€ 55,42	T		

### Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni costituenti il compendio in vendita le schede planimetriche risultano fedeli con quanto riscontrato in loco.



Gli identificativi delle unità immobiliari oggetto di stima e di vendita corrispondono con quelle indicate 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 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 costituiscono l'interezza dell'edificio di cui sono parte. Non esiste costituzione di condominio. Esistono zone comuni a più o a tutte le unità immobiliari pignorate, quali area esterna, vano scala ed altri spazi comuni tutti individuati nell'elaborato planimetrico catastale che si allega e che sono regolate in base alle norme vigenti di Codice Civile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato costituito dalle unità immobiliari in procedura fu edificato alla fine degli anni 1960 per il piano terra e il piano interrato, sopraelevato negli anni '90 e non è mai stato oggetto di un intervento generale di ristrutturazione.

Si sviluppa su tre distinti piani fuori terra oltre ad un piano interrato, mentre il bene individuato con il n. 4 è un annesso esterno.

L'immobile è sito in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), località Marchesa, in Via Giuseppe Verdi n. 170 in angolo con la Via F.P. Tosti, in zona tranquilla a destinazione prevalentemente residenziale, a circa 1500 metri in linea d'aria dal centro cittadino.



La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura a tetto a padiglione a due falde principali con manto in tegole.

I quattro piani del fabbricato sono serviti da unico vano scala comune con pavimentazione e rivestimento di gradini ed alzate in marmo. Il portoncino d'ingresso al vano scala comune è in alluminio con specchiature in vetro mentre le finestre dei ballatoi sono in legno.

L'area esterna dell'edificio risulta per lo più pavimentata piantumata e destinata a camminamenti; l'intero perimetro risulta dotato di recinzione realizzata in parte con muratura e sovrastanti elementi in c.a.v. ed in parte in rete metallica romboidale su paletti infissi nella muratura.

I prospetti dell'edificio risultano intonacati ma non tinteggiati, i parapetti dei balconi sono in ringhiere metalliche di varia foggia. Nell'insieme le facciate dell'edificio versano in appena sufficienti condizioni manutentive. Si precisa che i balconi del piano secondo sottotetto sono sprovvisti di ringhiere e parapetti.

Le caratteristiche costruttive interne specifiche di ogni singolo lotto sono invece le seguenti:

## **Immobile bene n. 1**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terreno/rialzato ed ha accesso sia dal vano scala comune sia dalle porte finestre dei diversi vani; essa comprende anche un locale di cantina posto al piano interrato al quale si ha accesso attraverso una rampa di scale dedicata ubicata nel vano comune.

Essa è costituita da un vano di soggiorno, una cucina con retro cucina, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno. Sul fronte di Via Verdi ha una loggia di ingresso e balconi sui di lati della stessa Via Verdi e su Via Tosti.

L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica di diversa tipologia e foggia risalente all'epoca della costruzione. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche così come il locale retro-cucina. Nel bagno risultano installati sanitari in porcellana bianca/colorata smaltati di vetusta foggia e con rubinetterie in ottone cromato del tipo a manopola.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno dotati di vetro semidoppio e serrandine avvolgibili in p.v.c.. Gli infissi di porte interne sono in legno impiallacciato nobilitato con maniglie metalliche di corrente qualità.

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, pur garantendo la sua funzionalità, vista la data della sua realizzazione, non sembra rispondere alle attuali normative sull'impiantistica civile.

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. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in



ghisa. Per quanto potuto verificare l'impianto termico, pur considerando la sua data di installazione, sembra garantire una sufficiente funzionalità.

I locali risultano intonacati per intero e le pareti risultano per una buona parte tappezzate con carta da parati e per la restante parte presentano tinteggiature a tempera.

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

Il locale cantina è privo di finiture con muratura a vista, non è presente alcuna pavimentazione e non sono presenti ne' intonaci alle pareti ne' sulla volta; non sono presenti impianti se non quello elettrico di illuminazione. Sono visibili tubazioni e condutture impiantistiche esterne alle murature, in pessimo stato manutentivo e di sicurezza.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Si segnalano in merito le seguenti fattispecie:

1) Nel locale camera da letto centrale e nella camera contigua si è accertato un cedimento del solaio localizzato soprattutto nei pressi della muratura divisoria tra i due vani. Il solaio risulta inflesso in corrispondenza della muratura portante perimetrale per circa 10 millimetri. Tale cedimento è avvenuto, a detta dell'esecutato, a causa della rottura del pluviale posto in corrispondenza che ha generato copiose infiltrazioni d'acqua piovana, ora risolte; la situazione riscontrata non sembra configurare l'ipotesi di un cedimento strutturale ma è consigliabile ed auspicabile un intervento locale di consolidamento strutturale;

2) nella camera d'angolo di sud ovest si è accertato un ampliamento del vano rispetto a quanto risultante negli elaborati progettuali di cui alla licenza edilizia del 1969. La muratura perimetrale portante è infatti disposta sul prolungamento dei due prospetti e non in arretramento rispetto a questi. Tale ampliamento, per quanto visibile ed accertabile, è stato realizzato nel momento della costruzione del piano terreno/rialzato del fabbricato. Per tale difformità è stata presentata istanza di sanatoria con condono edilizio DL 649/94 al momento non ancora perfezionato e riguardante anche la costruzione in assenza di titolo abilitativo dell'annessa rimessa bene n. 4.

## **Immobile bene n. 2**

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano primo ed ha accesso dal vano scala comune.

Essa è costituita da un vano di soggiorno, una cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni oltre a balconi posti su due lati.

L'appartamento ha pavimentazioni in ceramica di diversa tipologia e foggia risalente all'epoca della costruzione. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle ceramiche così come il locale di cucina.

Nei bagni risultano installati sanitari in porcellana bianca smaltati di vetusta foggia e con rubinetterie in ottone cromato del tipo a manopola.

Gli infissi esterni di finestre sono in legno dotati di vetro semidoppio e serrandine avvolgibili in p.v.c..



Gli infissi di porte interne sono in legno impiallacciato nobilitato con maniglie metalliche di corrente qualità.

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, pur garantendo la sua funzionalità, vista la data della sua realizzazione, non sembra rispondere alle attuali normative sull'impiantistica civile.

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. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in alluminio pressofuso. Per quanto potuto verificare l'impianto termico, pur considerando la sua data di installazione, sembra garantire una sufficiente funzionalità.

I locali risultano intonacati per intero e le pareti sono per una buona parte tappezzate con carta da parati e per la restante parte presentano tinteggiature a tempera.

I balconi sono pavimentati in piastrelle ed elementi di cotto con ringhiere metalliche in profilati zincati.

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

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato manutentivo.

### **Immobile bene n. 3**

L'unità immobiliare a destinazione di magazzino/locale di sgombero è dislocata al piano secondo sottotetto ed ha accesso dal vano scala comune.

La copertura, come detto a padiglione, determina altezze minime sul perimetro dell'unità immobiliare pari a mt 0,90 mt, con un'altezza massima al colmo pari a mt 3,10; sono presenti due ampie zone ad abbaino la cui altezza alla muratura perimetrale è pari a mt 2,15.

Gli ambienti non presentano alcun tipo di finitura interna e non risultano presenti impianti ad esclusione di un impianto elettrico "volante" di illuminazione e forza motrice.

Sul piano di calpestio è presente il solo massetto cementizio.

Sulle aperture perimetrali sono presenti serrandine avvolgibili in p.v.c. prive al momento di cassettoni e di infisso.

Nessuna porzione delle pareti e delle volte risulta intonacata.

I balconi esterni sono pavimentati in piastrelle di ceramica ingeliva in scarse condizioni d'integrità e non presentano al momento parapetti di sorta.

### **Immobile bene n. 4**

Il manufatto è posto in angolo nord-ovest dell'area esterna di proprietà.



La struttura della rimessa è costituita da un prefabbricato in paletti e pannelli orizzontali di cemento armato vibrato con copertura in capriate di profilati metallici e sovrastante manto in ondulato di cemento-amianto "Eternit".

La rimessa consta di un ambiente principale ed un piccolo corpo in ampliamento destinato a rimessa/legnaia.

Il bene è dotato di serranda metallica di accesso principale, di una porta a soffietto in pvc di accesso alla "legnaia" e di due infissi esterni di finestra in legno.

Sono presenti pavimentazioni in piastrelle ceramiche.

L'impianto elettrico si sviluppa in dorsali e linee a vista in tubazioni di pvc sia per forza motrice che per illuminazione ed è dotato di frutti di utilizzazione incassati ed esterni. Nel suo complesso l'impianto, per quanto potuto verificare non sembra rispondere alle attuali normative sull'impiantistica civile.

Risulta presente impianto idrico con tubazioni esterne a vista con punti di erogazione acqua fredda. Non è ovviamente presente impianto termico.

I locali non risultano intonacati con i pannelli perimetrali e paletti cementizi a vista.

Nel complesso il bene si presenta in scarso stato manutentivo.

Come già descritto in precedenza, il manufatto è stato edificato prima del 1985 in assenza di titolo abilitativo. Per tale difformità è stata presentata istanza di sanatoria con condono edilizio DL 649/94 al momento non ancora perfezionato e riguardante anche l'ampliamento della camera di sud ovest del bene individuato con il numero 1.

In merito alla presenza di elementi ondulati di cemento-amianto "Eternit" costituenti il manto di copertura del manufatto, si sottolinea che ad una prima analisi solo visiva, tali elementi si presentano in buono stato di consistenza, senza lesioni e principi di sgretolamento o perdita di fibre. E' in ogni caso necessario che si provveda ad un intervento di "incapsulamento" con intervento locale di stesura di primer fissativo e consolidante e di due strati di protettivo impermeabilizzante, sia in estradosso che in intradosso dei pannelli, onde garantire un sicuro e sano utilizzo degli ambienti sottostanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**Lotto 1 e 2** - Presso gli immobili risiedono in via continuativa entrambi gli esecutati quindi le unità immobiliari risultano nella piena disponibilità degli stessi. I lotti in vendita sono pertanto da ritenersi liberi al momento del decreto di trasferimento.



## PROVENIENZE VENTENNALI

L'edificio costituito dalle quattro unità immobiliari ed in vendita secondo i due lotti costituiti fu edificato su terreno di proprietà dai Signori ---omissis--- (deceduto il ---omissis--- ) e --- omissis --- .

### LOTTE 1 e 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 31.12.1975 (data di costituzione al Catasto dei Fabbricati per denuncia nuova costruzione) al 02.09.1998	--- omissis ---, n. -- omissis --- il -- omissis --- proprietà per 1/2 --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- proprietà per 1/2	Atto di compravendita Notaio Alberto Ielo del 04/01/1968 trascritto in Teramo il 17/01/1968 in Teramo al n. 602 R.P. e successiva edificazione di fabbricato urbano
Dal 02.09.1998 al 29.06.2007	--- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- proprietà per 4/6 --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- Proprietà per 1/6 --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- Proprietà per 1/6	Certificato di denunciata successione in morte di -- omissis --- del 02.09.1998, registrata in Giulianova il 08/02/2001 n. 82/300 trascritta a Teramo il 10/10/2001 al n. 8386 di formalità
Dal 29.06.2007 al 29.06.2007	--- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- usufrutto per 24/36  --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- Proprietà per 6/36 Nuda proprietà per 16/36  --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- Proprietà per 1/6 Nuda proprietà per 8/36	Atto di donazione accettata per Notaio Antonio Mastroberardino del 29/06/2007, trascritto in Teramo il 12/07/2007 al n. 8227 di formalità
Dal 29.06.2007 all'attualità	--- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- usufrutto per 24/36  --- omissis --- n. a -- omissis --- il -- omissis --- Proprietà per 12/36 Nuda proprietà per 24/36	Atto di compravendita per Notaio Antonio Mastroberardino del 29/06/2007, trascritto in Teramo il 12/07/2007 al n. 8228 di formalità

Quindi, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 09.10.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari urbane oggetto di stima identificate come **lotti 1 e 2.**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**  
iscritta a Teramo il 12/07/2007  
Reg. gen. 13077 - Reg. part. 2915  
Quota: di 24/36 dell'usufrutto, 24/36 della nuda proprietà e 12/36 della piena proprietà (per il totale di 1/1 della piena proprietà) gravante sui beni Fg. 17 P.lla 1898 subb. 3 e 6  
A favore di .....  
Contro --- omissis --- e --- omissis ---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare derivante da decreto ingiuntivo**  
Trascritto a Teramo il 03/09/2020  
Reg. gen. 10337 - Reg. part. 7284  
Quota: di 24/36 dell'usufrutto, 24/36 della nuda proprietà e 12/36 della piena proprietà (per il totale di 1/1 della piena proprietà) gravante sui beni Fg. 17 P.lla 1898 subb. 3, 4, 5 e 6  
A favore di .....  
Contro --- omissis --- e --- omissis ---

N.B. Gli oneri per la cancellazione e/o restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'acquirente

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

Sulla base di quanto riscontrato in loco e su quanto avuto modo di accertare dalla documentazione degli atti autorizzativi resi disponibili con l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Egidio, gli immobili descritti con i numeri 2 e 3 possono considerarsi legittimamente edificati mentre non possono essere considerati legittimamente edificati e conformi sulla base dell'attuale Testo Unico dell'edilizia PDR 380/2001 e ss.mm.ii gli immobili descritti con i numeri 1 e 4. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile principale di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato sulla base dei seguenti titoli edilizi:





- Licenza di costruzione del 20.09.1969 n. 668 (parere Commissione Edilizia n. 52 del 28/08/1969) per la costruzione di un fabbricato urbano costituito del solo piano terreno; il titolo edilizio fu rilasciato a --- omissis --- e --- omissis --- ; a seguito della pratica edilizia fu rilasciato certificato di abitabilità n. 668 del 28/04/1977;

- Concessione Edilizia n. 01520 del 13/09/1994 per "sopraelevazione 1° piano e copertura a tetto di un fabbricato di civile abitazione sito in Via G. Verdi"; il titolo edilizio fu rilasciato a --- omissis --- e --- omissis --- ; conseguentemente a detta pratica edilizia non risulta richiesta né rilasciata certificazione di abitabilità;

- Concessione Edilizia n. 19/2003 del 16/01/2003 per "chiusura veranda al piano primo di un fabbricato di civile abitazione sito in Via G. Verdi"; il titolo edilizio fu rilasciato a --- omissis --- , --- omissis --- e --- omissis --- conseguentemente a detta pratica edilizia non risulta richiesta né rilasciata certificazione di abitabilità.

Risulta protocollata istanza di condono edilizio per le difformità e gli abusi eseguiti sugli immobili nn. 1 e 4 in data 01.03.1995 prot. n. 2163 già sopra descritte e più precisamente:

- la prima riguarda l'ampliamento della camera in angolo sud-ovest del bene 1 al piano terra-rialzato, ampliata per una superficie pari a mt 4,60 x 2,15 (misura rilevata dall'elaborato grafico di progetto dell'originario titolo edilizio del 1969) e quindi per mq. 9,89 di superficie lorda. Per quanto potuto verificare l'abuso in ampliamento è stato realizzato in sede di costruzione del piano terreno;

- la seconda riguarda la edificazione senza titolo edilizio del locale rimessa esterno identificato come bene n. 4.

La pratica non risulta perfezionata e quindi la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata rilasciata. Per il perfezionamento, come si legge nella richiesta di documentazione integrativa inviata dall'Ufficio tecnico comunale il 18.10.2005 con protocollo 16909, occorre provvedere all'integrazione della documentazione tecnica di carattere grafico, deposito al Genio Civile della necessaria pratica e delle marche da bollo per il rilascio del titolo.

Per quanto potuto accertare presso l'ufficio tecnico e sulla base della propria esperienza è possibile affermare che sussistono i presupposti affinché gli eventuali aggiudicatari dei beni possano ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e quindi bonificare le difformità riscontrate e riportate nel presente elaborato.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati in vendita costituenti il fabbricato descritto non sono costituiti in condominio e pertanto non sussistono vincoli ed oneri condominiali pendenti oltre quelli già determinati dal Codice Civile per le parti comuni (ex art 1117 e seguenti) per la comunione e gestione delle parti comuni di edifici.



## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente, per le motivazioni già esposte nel corso del presente elaborato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti due lotti in vendita, e più precisamente:

### **LOTTO N. 1:**

Il lotto è costituito dai seguenti diritti di proprietà in vendita:

**- Bene 1 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano terra con cantina di pertinenza al piano primo sottostrada facenti parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'appartamento è composto da locale soggiorno-sala da pranzo, cucina con retro cucina, n. 3 camere da letto, un bagno, disimpegno, loggia esterna e balcone per una superficie commerciale lorda di mq. 133,57 ca., mentre il locale di cantina al piano interrato ha una superficie lorda di mq 41,48 ca. comprensiva del vano scala di accesso.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 3, Cat. A/2 di classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 6,5, Rendita € 503,55, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano S1 e Terra.

**- Bene 4 - Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di una rimessa al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'autorimessa è costituita da unico locale con annesso piccolo vano ad uso di legnaia per una superficie lorda commerciale pari a mq. 47,00 ca..

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 6, Cat. C/6 di classe U, consistenza mq 37, Rendita € 55,42, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano Terra.

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 dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro 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 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;

- **per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze**, vi sono computi differenziati:

- ◆ in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2%;
- ◆ in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie ragguagliata ad 1/3 per i primi 25 mq di sviluppo, e al 25% per la quota eccedente;
- ◆ in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le incidenze di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 16,67% per i primi 25 mq e 12,50% per la quota eccedente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, 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 degli stessi.

Al bene n. 1 con destinazione residenziale puo' essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 850,00 tenuto conto delle finiture presenti, dello stato manutentivo, delle problematiche riscontrate di assestamento/cedimento del solaio di piano, mentre al bene n. 4 con destinazione di rimessa un valore di mercato pari ad € 350,00.

Risulta pertanto possibile sviluppare il seguente prospetto:

<b>PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1</b>				
Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato	Quota della piena proprietà in vendita	Valore della piena proprietà dei diritti in vendita
Bene 1 - Mq 150,16	€ 850,00/mq	€ 127.636,00	1/1	€ 127.636,00
Bene 4 - Mq 47,00	€ 350,00/mq	€ 16.450,00	1/2	€ 8.225,00



Valore di mercato stimato del <b>Lotto n. 1</b>   € <b>135.861,00</b>
---

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del **"Lotto 1"** proposto per la vendita dei diritti della intera piena proprietà dell'immobile 1 e del 1/2 della piena proprietà del bene n. 4 è pari ad € **135.861,00**.

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, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprensivo anche di ogni altro onere di cui l'aggiudicatario debba farsi carico anche in futuro e non espressamente indicato qui nel presente elaborato.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto 1: \_\_\_\_\_ € **135.861,00**
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato \_\_€ **40.758,30**
- Valore finale di stima Lotto 1: \_\_\_\_\_ € **95.102,70**

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:

- annotazione per cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (formalità n. 2915/2007) – € 0 imposta ipotecaria non dovuta, € 0 per imposta di bollo non dovuta ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad € **35,00**;
- annotazioni per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 7284/2020) – € 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 € **329,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € **95.102,70**

E' inoltre a questo punto necessario decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € 95.102,70, tutte le somme di cui l'aggiudicatario si dovrà far carico per il perfezionamento della pratica di condono edilizio in essere presso gli uffici comunali per la sanatoria degli abusi di difformità dell'appartamento del piano terra/rialzato (bene n. 1) e per quelli della edificazione della rimessa senza titolo abilitativo (bene n. 4). Dato che, come evinto dalla richiesta di documentazione integrativa del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata prot. 16909 del 18.10.2005, per il rilascio della pratica è necessario produrre gli elaborati grafici quotati del fabbricato con evidenziazione delle porzioni da sanare ed il Deposito al Genio Civile della pratica strutturale, è possibile affermare in via cautelativa che le somme necessarie a tale incombenza siano così oggi preventivabili:



- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica architettonica di integrazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.600,00;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica strutturale con deposito presso il Genio Civile, verifiche di idoneità statica, prove materiali e quant'altro necessario € 3.200,00;
- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro € 300,00.

E' quindi possibile preventivare che i costi necessari per il perfezionamento della pratica di condono pendente presso l'Ufficio Urbanistico Comunale possano essere pari ad € 5.100,00 oltre ad oneri fiscali quale IVA (22%) e cassa previdenziale professionale (5%) gravanti sugli importi dei compensi pari a complessivi € 1.296,00 ed in definitiva per il totale di € 6.396,00.

Detti costi graveranno per i 2/3 sul lotto 1 essendo questo interessato sia dalla sanatoria dell'ampliamento dell'appartamento di cui al bene n. 1 sia dalla sanatoria del manufatto ad uso di rimessa esterno bene n. 4; va da se che 1/3 di tale somma verrà scomputata dal valore definito di stima del lotto 2 essendo interessato solo alla seconda fattispecie di sanatoria.

Da ultimo occorre determinare la somma che si prevede necessaria per l'incapsulamento della copertura in lastre ondulate di cemento/amianto della stessa rimessa esterna (bene 4). Ai prezzi medi attuali, considerando che per l'esecuzione delle opere di bonifica puntuale è necessario comunque perfezionare una pratica di "Piano Lavoro" di bonifica amianto presso la ASL di riferimento è possibile prevedere l'occorrenza della seguente somma:

- intervento di incapsulamento con stesura di due mani di primer (fissativo e consolidante) e di due mani di protettivo impermeabilizzante, sia in estradosso delle lastre sia in intradosso \_\_\_\_\_ mq.  $47,00 \times € 34,00/\text{mq} = € 1.598,00$
  - redazione e perfezionamento Piano Lavoro ex D. L.vo 81/2008 e ss.mm.ii. presso il competente ufficio ASL \_\_\_\_\_ a corpo = € 700,00
  - Costo di impianto e di rimozione cantiere, varie, trasporti etc. \_\_\_\_\_ a corpo = € 400,00
  - IVA al 22% sugli importi di cui sopra \_\_\_\_\_ = € 593,56
- Costo complessivo intervento € 3.291,56

Detto importo sarà portato in detrazione in ragione di 1/2 sul presente lotto 1 per il restante 1/2 sul successivo lotto 2.

**Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra individuato, secondo il seguente prospetto riassuntivo:**

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1</b>	
Valore definitivo di stima sopra determinato	<b>€ 95.102,70</b>
Detrazione per cancellazione e/o restrizione formalità pregiudizievoli	<b>- € 329,00</b>
Detrazione per perfezionamento condono edilizio in ragione dei 2/3	<b>-€ 4.264,00</b>
Detrazione per intervento di incapsulamento amianto in ragione di 1/2	<b>- € 1.645,78</b>



Valore definitivo a base d'asta proposto
--

€ 88.863,22
-------------

In definitiva, il valore a base d'asta proposto per i diritti in vendita del LOTTO 1 così come costituito e descritto è pari ad € 88.863,22 e dunque, in cifra tonda, **€ 89.000,00 (diconsi euro ottantanovemila/00 centesimi).**

## **Lotto n. 2:**

Il lotto è costituito dai seguenti diritti di proprietà in vendita:

**Bene 2 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'appartamento è composto da locale soggiorno-sala da pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, due bagni, disimpegno, balconi a più lati per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 142,13 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 4, Cat. A/2 di classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6,0, Rendita € 464,81, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano 1.

**Bene 3 - Diritti pari all'intera piena proprietà di un locale magazzino allo stato grezzo al piano secondo sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

Il locale è suddiviso in quattro ampi vani con balconi a più lati per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 142,61 ca.

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 5, Cat. C/2 di classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 102, Rendita € 136,96, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano 2.

**Bene 4 - Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di una rimessa al piano terra facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in Sant'Egidio alla Vibrata (Te), Località Marchesa, Via Giuseppe Verdi n. 170.**

L'autorimessa è costituita da unico locale con annesso piccolo vano ad uso di legnaia per una superficie lorda commerciale pari a mq. 47,00 ca..

L'unità immobiliare urbana è riportata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al Foglio 17, particella 1898, sub. 6, Cat. C/6 di classe U, consistenza mq 37, Rendita € 55,42, Via Giuseppe Verdi n. 170, Piano Terra.

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 dei beni, la loro ubicazione, il loro grado di finitura e di manutenzione, la loro consistenza, l'effettiva commerciabilità dei beni in relazione al loro 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 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**, per la cui determinazione si rimanda a quanto scritto al riguardo per il lotto 1.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili pignorati, 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 degli stessi.

Al bene n. 2 con destinazione residenziale puo' essere prudenzialmente assegnato un valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale lorda e per i diritti della piena proprietà pari ad € 900,00 tenuto conto delle finiture presenti, dello stato manutentivo; mentre al bene n. 3 con destinazione di magazzino allo stato grezzo dislocato al piano secondo sottotetto un valore di mercato pari ad € 430,00/mq mentre il bene 4 è stato già sopra valutato per il valore di € 350,00/mq di superficie commerciale lorda.

Risulta pertanto possibile sviluppare il seguente prospetto:

<b>PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2</b>				
Superficie convenzionale lorda determinata (rif. Capitolo "Consistenze")	Valore unitario di mercato	Valore complessivo di mercato	Quota della piena proprietà in vendita	Valore della piena proprietà dei diritti in vendita
Bene 2 - Mq 142,13	€ 900,00/mq	€ 127.917,00	1/1	€ 127.917,00
Bene 3 - Mq 142,61	€ 430,00/mq	€ 61.322,00	1/1	€ 61.322,30
Bene 4 - Mq 47,00	€ 350,00/mq	€ 16.450,00	1/2	€ 8.225,00
<b>Valore di mercato stimato del Lotto n. 1</b>				<b>€ 197.464,30</b>

Pertanto il valore di mercato complessivo di stima del "Lotto 2" proposto per la vendita dei diritti della intera piena proprietà degli immobile nn. 2 e 3 e del 1/2 della piena proprietà del bene n. 4 è pari ad **€ 197.464,30**.



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, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, comprensivo anche di ogni altro onere di cui l'aggiudicatario debba farsi carico anche in futuro e non espressamente indicato qui nel presente elaborato.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto 2: \_\_\_\_\_ **€ 197.464,30**
- Deprezzamento applicato pari al 30% del valore di mercato **€ 59.239,29**
- Valore finale di stima Lotto 2: \_\_\_\_\_ **€ 138.225,01**

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:

- annotazione per cancellazione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (formalità n. 2915/2007) – € 0 imposta ipotecaria non dovuta, € 0 per imposta di bollo non dovuta ed € 35,00 per tassa ipotecaria, e quindi per un totale pari ad **€ 35,00**;
- annotazioni per cancellazione di pignoramento immobiliare (formalità n. 7284/2020) – € 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 **€ 329,00** da decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di **€ 138.225,01**

E' inoltre a questo punto necessario decurtare sul valore definitivo di stima sopra determinato di € 138.225,01, tutte le somme di cui l'aggiudicatario si dovrà far carico per il perfezionamento della pratica di condono edilizio in essere presso gli uffici comunali per la sanatoria degli abusi di difformità dell'appartamento del piano terra/rialzato (bene n. 1) e per quelli della edificazione della rimessa senza titolo abilitativo (bene n. 4). Dato che, come evinto dalla richiesta di documentazione integrativa del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata prot. 16909 del 18.10.2005, per il rilascio della pratica è necessario produrre gli elaborati grafici quotati del fabbricato con evidenziazione delle porzioni da sanare ed il Deposito al Genio Civile della pratica strutturale, è possibile affermare in via cautelativa che le somme necessarie a tale incombenza siano così oggi preventivabili:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica architettonica di integrazione documentale, elaborati grafici etc. **€ 1.600,00**;
- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica strutturale con deposito presso il Genio Civile, verifiche di idoneità statica, prove materiali e quant'altro necessario **€ 3.200,00**;
- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro **€ 300,00**.





E' quindi possibile preventivare che i costi necessari per il perfezionamento della pratica di condono pendente presso l'Ufficio Urbanistico Comunale possano essere pari ad € 5.100,00 oltre ad oneri fiscali quale IVA (22%) e cassa previdenziale professionale (5%) gravanti sugli importi dei compensi pari a complessivi € 1.296,00 ed in definitiva per il totale di € 6.396,00.

Detti costi sono stati fatti gravare per i 2/3 sul lotto 1 essendo questo interessato sia dalla sanatoria dell'ampliamento dell'appartamento di cui al bene n. 1 sia dalla sanatoria del manufatto ad uso di rimessa, mentre 1/3 di tale somma verrà qui di seguito scomputata dal valore definito di stima del lotto 2 essendo interessato solo alla seconda fattispecie di sanatoria.

Da ultimo occorre determinare la somma che si prevede necessaria per l'incapsulamento della copertura in lastre ondulate di cemento/amianto della stessa rimessa esterna (bene 4). Ai prezzi medi attuali, considerando che per l'esecuzione delle opere di bonifica puntuale è necessario comunque perfezionare una pratica di "Piano Lavoro" di bonifica amianto presso la ASL di riferimento è possibile prevedere l'occorrenza della seguente somma:

- intervento di incapsulamento con stesura di due mani di primer (fissativo e consolidante) e di due mani di protettivo impermeabilizzante, sia in estradosso delle lastre sia in intradosso \_\_\_\_\_ mq. 47,00 x € 34,00/mq = € 1.598,00
  - redazione e perfezionamento Piano Lavoro ex D. L.vo 81/2008 e ss.mm.ii. presso il competente ufficio ASL \_\_\_\_\_ a corpo = € 700,00
  - Costo di impianto e di rimozione cantiere, varie, trasporti etc. \_\_\_\_\_ a corpo = € 400,00
  - IVA al 22% sugli importi di cui sopra \_\_\_\_\_ = € 593,56
- Costo complessivo intervento € 3.291,56

Detto importo è portato in detrazione in ragione di 1/2 sul presente lotto 2 e per il restante 1/2 sul precedente lotto 1.

**Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra individuato, secondo il seguente prospetto riassuntivo:**

<b>PROSPETTO RISSUNTIVO DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2</b>	
Valore definitivo di stima sopra determinato	<b>€ 138.225,01</b>
Detrazione per cancellazione e/o restrizione formalità pregiudizievoli	<b>- € 329,00</b>
Detrazione per perfezionamento condono edilizio in ragione dell'1/3	<b>-€ 2.132,00</b>
Detrazione per intervento di incapsulamento amianto in ragione di 1/2	<b>- € 1.645,78</b>
Valore definitivo a base d'asta proposto	<b>€ 134.118,23</b>

In definitiva, il valore a base d'asta proposto per i diritti in vendita del **LOTTO 2** così come costituito e descritto è pari ad € 134.118,23 e dunque, in cifra tonda, **€ 134.000,00 (diconsi euro centotrentaquattromila/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 10 ottobre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geometra Davide Mannelli

