
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giusti Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA
Codice fiscale: 01153230360

Banca Popolare Lanciano e Sulmona SpA
Codice fiscale: 00391250693
Partita IVA: 00391250693

contro

Chiola Marco
Codice fiscale: CHLMRC77L19G482M

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 24/11/2017, il sottoscritto Arch. Giusti Domenico, con studio in Via Nazionale Adriatica Nord, 355 - 65125 - Pescara (PE), email: archstudio.giusti@libero.it e P.E.C.: domenico.giusti@archiworldpec.it, Tel./fax 085.4429071 - mob. 339.5745078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato, con annesso terreno di pertinenza, costituito da locali commerciali al piano terra e civile abitazione al primo piano, nonché locali accessori al piano terra, ubicato a Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108 (Coord. Geografiche: 42°26'50"N 14°03'19"E).

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è sito in Collecervino alla Via Santa Maria n.108 ed è catastalmente individuato al Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, Particella n.391, Sub nn.2 / 3 / 4.

E' composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato e fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq. L'edificio risulta autorizzato con Licenza Edilizia n.154 del 12/11/1971 e successivo progetto di variante del 12/08/1972.

Oltre all'immobile principale, nel corso degli anni sono stati realizzati dei manufatti accessori - un locale cucina rustica al piano terra / un locale centrale termica / due locali accessori ed un ulteriore locale di servizio.

Tali manufatti sono stati regolarizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16/01/1995.

L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.

Inoltre è presente una zona porticata, il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano nonché tutti i locali accessori e pertinenziali realizzati successivamente alla costruzione originaria.

Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4).

L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) ed in parte (quella posteriore) è sistemata a verde e orto privato.

Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina rustica al piano terra, che, a detta dell'Esecutato, avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;

2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname. La struttura di tale locale è precaria e realizzata con materiale di risulta.

Dalle verifiche urbanistiche è emersa la possibilità per una richiesta di accertamento di conformità (Art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) al fine di regolarizzare le opere difformi dal titolo autorizzativo.

Trattandosi però di opere estremamente precarie (locale accessorio) e soggettive nell'uso (nuovo accesso esterno all'unità residenziale al primo piano), lo scrivente ritiene più opportuno stimare i costi della loro demolizione al fine del ripristino dello stato dei luoghi, riferito alla situazione autorizzata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

La Particella n.391 del Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, confina su un lato con la Via Santa Maria, su due lati con proprietà F.lli Buccella e su un lato con proprietà Mallese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	658,00 mq	658,00 mq	0,10	65,80 mq	0,00 m	
Magazzino	88,24 mq	101,81 mq	1,00	101,81 mq	3,00 m	Terra
Negozi	31,22 mq	34,76 mq	1,00	34,76 mq	3,00 m	Terra
Loggia	30,95 mq	30,95 mq	0,20	6,19 mq	3,00 m	Terra
Cantina	15,63 mq	19,80 mq	0,20	3,96 mq	3,00 m	Terra
Cantina	2,70 mq	4,32 mq	0,20	0,86 mq	3,00 m	Terra
Cantina	16,39 mq	25,41 mq	0,20	5,08 mq	2,30 m	Terra
Cantina	5,30 mq	7,35 mq	0,20	1,47 mq	2,00 m	Terra
Abitazione	140,00 mq	165,33 mq	1,00	165,33 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	15,60 mq	15,60 mq	0,25	3,90 mq	2,95 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				389,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				389,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 25/03/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 Superficie catastale 31 Rendita € 186,34 Piano T
Dal 01/01/1989 al 25/03/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 199 Rendita € 539,70 Piano 1
Dal 01/01/1989 al 25/03/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 31 Rendita € 369,52 Piano T
Dal 25/03/1997 al 24/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 31 Rendita € 369,52 Piano T
Dal 25/03/1997 al 24/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 Superficie catastale 31 Rendita € 186,34 Piano T
Dal 25/03/1997 al 24/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 391, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 199 Rendita € 539,70 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	391	2		C2	3	88	31	186,34	T	
	23	391	3		C1	2	27	31	369,52	T	
	23	391	4		A2	2	9,5	199	539,7	1	

Corrispondenza catastale

Esiste la corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Si è rilevata la presenza di un tratto di scala esterna e di un piccolo locale in struttura precaria carenti di titolo autorizzativo e non riportati sugli elaborati planimetrici depositati presso gli Uffici del Territorio.

Si rimanda alla sezione iniziale per le considerazioni del caso.

PRECISAZIONI

N.A.

PATTI

N.A.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato e fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq.

Le condizioni generali esterne dell'immobile sono da considerarsi in buono stato; esso risulta tinteggiato e non si evidenziano lesioni oppure zone ammalorate da umidità.

L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.

All'interno dei locali viene svolta l'attività, di cui è titolare l'Esecutato, di officina meccanica per mezzi agricoli, per cui nel locale identificato al Sub n.3 si trovano il locale ufficio ed il locale ricevimento merci, mentre nel locale identificato al Sub n.4 si svolgono le attività di riparazione e di magazzino. Nella parte retrostante è presente un servizio igienico.

Le condizioni generali di tali locali, pur essendo pavimentati, tinteggiati, aerati, risultano comunque in cattivo stato di conservazione. L'altezza interna del piano terra è pari a 3,00mt.

Sempre al piano terra è presente una zona porticata ed il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano.

Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4) che occupa l'intero piano.

L'appartamento è composto da un'ampia zona ingresso che distribuisce la zona giorno composta da un grande soggiorno, un locale pranzo ed una cucina e la zona notte composta da tre camere da letto e due servizi igienici. L'altezza di tale piano è di 3,00mt.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono complessivamente buone, non sono evidenti fessurazioni oppure tracce di umidità.

In due zone - nel soggiorno e nel bagno principale - c'è stata la necessità di sostituire parte della pavimentazione; nel primo caso perché parte delle mattonelle sono saltate, nel secondo caso perché c'è stata la necessità di operare delle riparazioni all'impianto idrico.

Sia gli infissi (in legno senza vetrocamera) - esterni ed interni - che tutte le finiture sono quelle originali datate metà anni 1970.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici e nel locale pranzo è presente un termo-camino che integra il sistema di riscaldamento.

La scala interna che permette di raggiungere il primo piano è rivestita in marmo dall'ingresso al primo piano; la stessa prosegue permettendo di raggiungere il locale sottotetto; tale rampa risulta al grezzo.

Il locale sottotetto, è uno spazio tecnico di risulta che viene utilizzato come deposito e non risulta né pavimentato né intonacato negli esigui tratti di muratura presenti.

L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi, essendo pavimentata e carrabile (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) ed in parte - quella posteriore - è

sistemata a verde e orto privato.

I locali realizzati successivamente a quelli originali, devono intendersi strettamente pertinenziali essendo utilizzati per centrale termica, cucina rustica, depositi di materiale vario.

Sono fruibili ma le loro condizioni di conservazione sono piuttosto precarie.

Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina al piano terra, che a detta dell'Esecutivo avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;

2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname.

Il tratto di scala realizzato avrebbe dovuto servire come secondo accesso all'unità immobiliare posta al primo piano; si sarebbe dovuto demolire il solaio di copertura del locale cucina rustica, che sarebbe diventato pianerottolo dal quale accedere all'appartamento al primo piano.

Tale soluzione non è stata portata avanti, per cui allo stato è presente un tratto di scala non utilizzabile e pertanto se ne ipotizza ed auspica la demolizione.

Analoga situazione è rilevabile per l'ulteriore locale accessorio realizzato in difformità. Esso ha di fatto delimitato lo spazio residuale fra i locali "sanati" e il confine di proprietà. Tale chiusura è stata realizzata con elementi di risulta e precari.

Anche in questo caso se ne ipotizza la demolizione.

Nelle specifiche sezioni si stima e si indica il costo per il ripristino dello stato dei luoghi così come da autorizzazioni ottenute.

PARTI COMUNI

N.A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.A.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio principale è stato realizzato agli inizi degli anni 1970.

La struttura portante risulta essere in muratura, i solai di interpiano risultano essere in laterocemento, mentre il solaio di copertura è in struttura lignea.

Dalla Dichiarazione di Abitabilità recuperata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collecervino, si evince che in data 07/02/1976 è stato rilasciato un Certificato di staticità, il quale però non è risultato allegato al fascicolo.

Durante la fase di sopralluogo non sono risultati evidenti segni di lesioni o cedimenti strutturali, per cui è possibile ipotizzare un corretto funzionamento sia dell'apparato fondale che delle strutture verticali.

Le finiture sono quelle originali in uno stato normale di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera, quelli interni sono in struttura lignea.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici ed è presente inoltre, un termo camino che è di supporto al riscaldamento dell'appartamento.

È presente un serbatoio interrato di stoccaggio del gpl a servizio del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai genitori dell'Esecutato, il quale asserisce che gli stessi lo utilizzano in comodato gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1969 al 25/03/1997	[REDACTED]	Atto do compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acerbo Carlo	09/12/1969	108400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	12/12/1969	15087	11907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/1997 al 24/01/2018	[REDACTED]	Decreto trasferimento beni immobili Tribunale di Pescara			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Delegato	25/03/1997	510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/08/1997	8348	5987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.A.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 20/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 09/03/2009
Reg. gen. 3724 - Reg. part. 800
Importo: € 270.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 23/10/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 1653
Importo: € 78.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 03/11/2015
Reg. gen. 12932 - Reg. part. 2089
Importo: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 20/10/2016
Reg. gen. 12913 - Reg. part. 8661

Sulle unità immobiliari catastalmente identificate ai Sub n.2 e n.3 della Particella n.391 del Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecorvino, gravano tutte e quattro le formalità sopra riportate. Sull'unità immobiliare catastalmente identificata al Sub n.4 della Particella n.391 del Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecorvino, gravano solo le ultime due formalità sopra riportate (Iscrizione per Ipoteca Giudiziale del 03/11/2015 e Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobile del 20/10/2016).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dell'area individuata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Collecorvino come "Zona B di completamento" ed è normata, in maniera specifica, dall' "Art.22 - Divisione in zone del territorio comunale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La cronistoria della autorizzazioni edilizie diversamente denominate, relative all'immobile oggetto di esecuzione, è la seguente:

- 1) Licenza edilizia al Prot. n.3197 - Pratica Edilizia n.154 - in data 12.11.1971 inerente alla "Costruzione di una casa di abitazione";
- 2) Licenza edilizia in data 12.08.1972 inerente al "Progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia in data 05.08.1972";
- 3) Dichiarazione di Abitabilità n.208 del 05.07.1976 - Prot. n.2142 - Pratica Edilizia n.154;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995 - Pratica Edilizia n.547 - Anno 1986 - presentata dal Curatore Fallimentare relativa ad opere "In difformità alla Conc. Edil. n.154/71 consistenti in: modifiche ai prospetti per diversa ubicazione in alcune finestre e porte; costruzione al piano terra di un vano ad uso cucina e di un vano ad uso centrale termica; realizzazione di due corpi accessori esterni al fabbricato principale";
- 5) Certificato di Agibilità limitato alle opere oggetto di condono edilizio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina al piano terra, che a detta dell'Esecutato avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;

2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname. La struttura di tale locale è precaria e realizzata con materiale di risulta.

Dalle verifiche urbanistiche condotte, è emersa la possibilità per una richiesta di accertamento di conformità (Art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) al fine di regolarizzare le opere difformi dal titolo autorizzativo.

Trattandosi però di opere estremamente precarie (locale accessorio) e soggettive nell'uso (nuovo accesso esterno all'unità residenziale al primo piano), lo scrivente ritiene più opportuno stimare i costi della loro demolizione al fine del ripristino dello stato dei luoghi riferito alla situazione autorizzata.

Pertanto si indica, a corpo, in €1.500,00 (euro millecinquecento virgola zerozero) il costo necessario per la demolizione dei manufatti, della loro movimentazione, del loro trasporto ed infine del loro smaltimento presso discarica autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

N.A.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108
Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è sito in Collecervino alla Via Santa Maria n.108 ed è catastalmente individuato al Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, Particella n.391, Sub nn.2 / 3 / 4.
E' composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato e fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq.
L'edificio risulta autorizzato con Licenza Edilizia n.154 del 12/11/1971 e successivo progetto di variante del 12/08/1972.
Oltre all'immobile principale nel corso degli anni sono stati realizzati dei manufatti accessori - un locale cucina rustica al piano terra / un locale centrale termica / due locali accessori ed un ulteriore locale di servizio.
Tali manufatti sono stati regolarizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16/01/1995.
L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.
Inoltre è presente una zona porticata ed il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano nonché tutti i locali accessori e pertinenziali realizzati successivamente alla costruzione originaria.
Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4).
L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) in parte - quella posteriore - è sistemata a verde e orto privato.
Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:
1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina al piano terra, che a detta dell'Esecutato avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;
2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname. La struttura di tale locale è precaria e realizzata con materiale di risulta.
Dalle verifiche urbanistiche condotte, è emersa la possibilità per una richiesta di accertamento di conformità (Art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) al fine di regolarizzare le opere difformi dal titolo autorizzativo.
Trattandosi però di opere estremamente precarie (locale accessorio) e soggettive nell'uso (nuovo accesso esterno all'unità residenziale al primo piano), lo scrivente ritiene più opportuno stimare i costi della loro demolizione al fine del ripristino della situazione autorizzata.
Pertanto si indica, a corpo, in €1.500,00 (euro millecinquecento virgola zerozero) il costo necessario per la demolizione dei manufatti, della loro movimentazione, del loro trasporto ed infine del loro smaltimento presso discarica autorizzata.
Identificato al catasto Fabbricati:
Fg. 23, Part. 391, Sub. 2, Categoria C2;
Fg. 23, Part. 391, Sub. 3, Categoria C1;
Fg. 23, Part. 391, Sub. 4, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 233.496,00, a cui detrarre il costo per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e ripristinare lo stato dei luoghi.

Per la determinazione del valore unitario (€.600,00/mq) del compendio immobiliare ubicato in Collecervino alla Via Santa Maria n.108, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, Particella n.931, Sub nn.2 / 3 / 4 da stimare, sono stati presi a riferimento, operando delle comparazioni e ponderazioni, i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio nonché all'interno di siti specializzati (Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; etc.) ed operatori di mercato, con riferimento al Comune di Collecervino, zona D1 Periferica.

Inoltre è stata effettuata una ulteriore operazione di ponderazione fra i valori inerenti a civile abitazione e quelli inerenti a locali commerciali e locali destinati a magazzino, come nel caso di specie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108	389,16 mq	600,00 €/mq	€ 233.496,00	100,00	€ 233.496,00
				Valore di stima:	€ 233.496,00

Pertanto al valore sopra determinato complessivo di €233.496,00 si detrae la somma indicata come necessaria per il ripristino della situazione autorizzata pari a €1.500,00 derivandone di conseguenza il valore di stima:

$€233.496,00 - €1.500,00 = €231.996,00$ (euro duecentotrentunomila novecentonovantasei virgola zerozero).

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.

Pescara, li 31/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giusti Domenico

Firmato digitalmente da

Domenico Giusti

O = Ordine Architetti di
Pescara/80020530681
T = Architetto
SerialNumber =
IT:GSTDNC65A11A3450
C = IT

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108
Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è sito in Collecervino alla Via Santa Maria n.108 ed è catastalmente individuato al Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, Particella n.391, Sub nn.2 / 3 / 4.
E' composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato a fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq.
L'edificio risulta autorizzato con Licenza Edilizia n.154 del 12/11/1971 e successivo progetto di variante del 12/08/1972.
Oltre all'immobile principale nel corso degli anni sono stati realizzati dei manufatti accessori - un locale cucina rustica al piano terra / un locale centrale termica / due locali accessori ed un ulteriore locale di servizio.
Tali manufatti sono stati regolarizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16/01/1995.
L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.
Inoltre è presente una zona porticata ed il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano nonché tutti i locali accessori e pertinenziali realizzati successivamente alla costruzione originaria.
Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4).
L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) in parte - quella posteriore - è sistemata a verde e orto privato.
Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:
1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina al piano terra, che a detta dell'Esecutivo avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;
2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname. La struttura di tale locale è precaria e realizzata con materiale di risulta.
Dalle verifiche urbanistiche condotte, è emersa la possibilità per una richiesta di accertamento di conformità (Art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) al fine di regolarizzare le opere difformi dal titolo autorizzativo.
Trattandosi però di opere estremamente precarie (locale accessorio) e soggettive nell'uso (nuovo accesso esterno all'unità residenziale al primo piano), lo scrivente ritiene più opportuno stimare i costi della loro demolizione al fine del ripristino dello stato dei luoghi riferito alla situazione autorizzata.
Pertanto si indica, a corpo, in €.1.500,00 (euro millecinquecento virgola zerozero) il costo necessario per la demolizione dei manufatti, della loro movimentazione, del loro trasporto ed infine del loro smaltimento presso discarica autorizzata.
Identificato al catasto Fabbricati:
Fg. 23, Part. 391, Sub. 2, Categoria C2;
Fg. 23, Part. 391, Sub. 3, Categoria C1;
Fg. 23, Part. 391, Sub. 4, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dell'area individuata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Collecervino come "Zona B di completamento" ed è normata, in maniera specifica, dall' "Art.22 - Divisione in zone del territorio comunale".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - Via Santa Maria n.108		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 23, Part. 391, Sub. 2, Categoria C2; Fg. 23, Part. 391, Sub. 3, Categoria C1; Fg. 23, Part. 391, Sub. 4, Categoria A2.	Superficie	389,16 mq
Stato conservativo:	<p>Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato e fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq.</p> <p>Le condizioni generali esterne dell'immobile sono da considerarsi in buono stato; esso risulta tinteggiato e non si evidenziano lesioni oppure zone ammalorate da umidità.</p> <p>L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.</p> <p>All'interno dei locali viene svolta l'attività, di cui è titolare l'Esecutato, di officina meccanica per mezzi agricoli, per cui nel locale identificato al Sub n.3 si trovano il locale ufficio ed il locale ricevimento merci, mentre nel locale identificato al Sub n.4 si svolgono le attività di riparazione e di magazzino. Nella parte retrostante è presente un servizio igienico.</p> <p>Le condizioni generali di tali locali, pur essendo pavimentati, tinteggiati, aerati, risultano comunque in cattivo stato di conservazione. L'altezza interna del piano terra è pari a 3,00mt.</p> <p>Sempre al piano terra è presente una zona porticata ed il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano.</p> <p>Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4) che occupa l'intero piano.</p> <p>L'appartamento è composto da un'ampia zona ingresso che distribuisce la zona giorno composta da un grande soggiorno, un locale pranzo ed una cucina e la zona notte composta da tre camere da letto e due servizi igienici. L'altezza di tale piano è di 3,00mt.</p> <p>Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono complessivamente buone, non sono evidenti fessurazioni oppure tracce di umidità.</p> <p>In due zone - nel soggiorno e nel bagno principale - c'è stata la necessità di sostituire parte della pavimentazione; nel primo caso perchè parte delle mattonelle sono saltate, nel secondo caso perchè c'è stata la necessità di operare delle riparazioni all'impianto idrico.</p> <p>Sia gli infissi (in legno senza vetrocamera) - esterni ed interni - che tutte le finiture sono quelle originali datate metà anni 1970.</p> <p>L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici e nel locale pranzo è presente un termo-camino che integra il sistema di riscaldamento.</p> <p>La scala interna che permette di raggiungere il primo piano è rivestita in marmo dall'ingresso al primo piano; la stessa prosegue permettendo di raggiungere il locale sottotetto; tale rampa risulta al grezzo.</p> <p>Il locale sottotetto, è uno spazio tecnico di risulta che viene utilizzato come deposito e non risulta né pavimentato né intonacato negli esigui tratti di muratura presenti.</p> <p>L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi, essendo pavimentata e carrabile (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) ed in parte - quella posteriore - è sistemata a verde e orto privato.</p> <p>I locali realizzati successivamente a quelli originali, devono intendersi strettamente pertinenziali essendo utilizzati per centrale termica, cucina rustica, depositi di materiale vario.</p> <p>Sono fruibili ma le loro condizioni di conservazione sono piuttosto precarie.</p> <p>Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:</p> <p>1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina al piano terra, che a detta dell'Esecutato avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;</p> <p>2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname.</p>		

	<p>Il tratto di scala realizzato avrebbe dovuto servire come secondo accesso all'unità immobiliare posta al primo piano; si sarebbe dovuto demolire il solaio di copertura del locale cucina rustica, che sarebbe diventato pianerottolo dal quale accedere all'appartamento al primo piano.</p> <p>Tale soluzione non è stata portata avanti, per cui allo stato è presente un tratto di scala non utilizzabile e pertanto se ne ipotizza ed auspica la demolizione.</p> <p>Analoga situazione è rilevabile per l'ulteriore locale accessorio realizzato in difformità. Esso ha di fatto delimitato lo spazio residuale fra i locali "sanati" e il confine di proprietà. Tale chiusura è stata realizzata con elementi di risulta e precari.</p> <p>Anche in questo caso se ne ipotizza la demolizione. Nelle specifiche sezioni si stima e si indica il costo per il ripristino dello stato dei luoghi così come da autorizzazioni ottenute.</p>
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è sito in Collecervino alla Via Santa Maria n.108 ed è catastalmente individuato al Foglio di Mappa n.23 del Comune di Collecervino, Particella n.391, Sub nn.2 / 3 / 4.</p> <p>E' composto da un edificio che si sviluppa su un piano terra e su un primo piano; l'edificio è all'interno di un lotto, recintato e fronte strada, che sviluppa complessivamente 900,00mq.</p> <p>L'edificio risulta autorizzato con Licenza Edilizia n.154 del 12/11/1971 e successivo progetto di variante del 12/08/1972.</p> <p>Oltre all'immobile principale, nel corso degli anni sono stati realizzati dei manufatti accessori - un locale cucina rustica al piano terra / un locale centrale termica / due locali accessori ed un ulteriore locale di servizio.</p> <p>Tali manufatti sono stati regolarizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16/01/1995.</p> <p>L'immobile principale al piano terra è composto da un locale "laboratorio/magazzino" (catastalmente individuato con il Sub n.2) e da un locale "commerciale" (catastalmente individuato con il Sub n.3); tali locali sono collegati fisicamente e funzionalmente fra di loro.</p> <p>Inoltre è presente una zona porticata, il vano scala che permette l'accesso all'unità immobiliare sita al primo piano nonché tutti i locali accessori e pertinenziali realizzati successivamente alla costruzione originaria.</p> <p>Al primo piano è ubicata l'unità immobiliare (catastalmente individuata con il Sub n.4).</p> <p>L'area esterna al fabbricato in parte è destinata a parcheggio e movimentazione dei mezzi (la parte fronteggiante la Via Santa Maria) ed in parte (quella posteriore) è sistemata a verde e orto privato.</p> <p>Dal confronto fra gli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato (Concessione Edilizia in Sanatoria n.13 del 16.01.1995) e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:</p> <p>1) è stato realizzato un tratto di scala esterna (attualmente al grezzo) in prossimità del locale cucina rustica al piano terra, che, a detta dell'Esecutato, avrebbe dovuto permettere un secondo accesso all'unità residenziale sita al primo piano;</p> <p>2) in prossimità dei corpi accessori esterni, oggetto di condono edilizio, è stato realizzato un ulteriore locale utilizzato come deposito di piccoli attrezzi utensili e legname.</p> <p>La struttura di tale locale è precaria e realizzata con materiale di risulta.</p> <p>Dalle verifiche urbanistiche condotte, è emersa la possibilità per una richiesta di accertamento di conformità (Art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) al fine di regolarizzare le opere difformi dal titolo autorizzativo.</p> <p>Trattandosi però di opere estremamente precarie (locale accessorio) e soggettive nell'uso (nuovo accesso esterno all'unità residenziale al primo piano), lo scrivente ritiene più opportuno stimare i costi della loro demolizione al fine del ripristino dello stato dei luoghi, riferito alla situazione autorizzata.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai genitori dell'Esecutato, il quale asserisce che gli stessi lo utilizzano in comodato gratuito.