

Spett. le Delegato alla Vendita
Avv. Giuseppina LOLLI

OGGETTO: Procedura Esecutiva n. 86/2016 – Revisione stima Lotto 1

Spettabile Avv. Loli,

In riferimento all'istanza da Lei rivolta, in data 13.12.2019, al Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dott. Giovanni CIRILLO, nella quale chiedeva di indicare le modalità, i criteri ed i ribassi per la vendita del bene immobile costituente il Lotto 1, ritenendo eccessivo il valore dello stesso, ed il successivo Provvedimento del Giudice, in data 16.12.2019, nel quale si invitava il sottoscritto CTU a voler effettuare una revisione della stima precedentemente effettuata, alla luce degli eventi naturali che hanno ridotto il valore dell'immobile pignorato, il sottoscritto Ing. Massimo Marini con la presente relaziona nel merito.

Preliminarmente, si ricorda che il bene costituente il Lotto 1 risulta essere un fabbricato in muratura portante disposto su tre livelli, ubicato nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in corrispondenza della S.P. 2, la quale – nel tratto di interesse – assume la denominazione di Viale dei Fiori n. 186.

L'accertamento sopralluogo, con relativo verbale di constatazione, fu effettuato in data 20.12.2016 ed all'epoca il fabbricato risultava in buone condizioni di conservazione e manutenzione, anche per la presenza continua dell'esecutato; è utile ricordare come, alla data prima citata, la nostra Provincia era già stata interessata dagli eventi sismici del 24 agosto e del 30 Ottobre 2016, i quali – però – non avevano determinato fenomeni significativi e visibili nel manufatto.

È utile ricordare, a tal fine, che i fenomeni più intensi si sono verificati a seguito delle scosse del 18 gennaio 2017 e dei concomitanti eventi meteorici, quindi successivamente al sopralluogo citato; per quanto il manufatto sia ubicato in loc. Sant'Egidio alla V., lo stesso risulta prossimo al Comune di Civitella del Tronto, Comune che ha subito notevoli danni, sia nel patrimonio edilizio che infrastrutturale (con conseguente perdita di popolazione residente), e che infatti costituisce uno dei Comuni ricompreso nel cosiddetto "**cratere sismico**".

In data 13.01.2020, il sottoscritto ha effettuato un nuovo sopralluogo nel fabbricato, constatando – come può evidenziarsi dalle fotografie di seguito allegate – la presenza di danni – seppur di lieve entità – indotti dagli eventi del Gennaio 2017, nonché un ammaloramento generalizzato delle condizioni di conservazione del bene, dovuto anche al forzato abbandono dello stesso da parte dell'esecutato.



Foto 1a: lesioni su murature portanti ed intonaco caduto;



Foto 1b: presenza di intonaco caduto;



Foto 2a: presenza di umidità con lesioni;



Foto 2b: ingresso abitazione con intonaco caduto;



Foto 3a e 3b: tracce di intonaco proveniente dal solaio, presenza di umidità;



Foto 4a e 4b: fenomeni di carbonatazione sul balcone e sulla copertura, lesioni sulle murature;

Alla luce di quanto appena evidenziato, considerando altresì la netta flessione del valore delle abitazioni a seguito degli eventi sismici, in modo particolare nella porzione di territorio provinciale maggiormente interessato dagli stessi, quantomeno per gli edifici realizzati in epoca precedente all'introduzione delle norme sismiche nel calcolo strutturale degli edifici, si ha ragione di ritenere che il valore complessivo del bene ammonti ad **€ 32.875,00 (Euro trentaduemilaottocentottantacinque/00)**, così come di seguito indicato:

Consistenza:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali accessori	32,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,40 m	S1
Abitazione	75,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,70 m	T-1
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				131,50 mq		

Stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale dei Fiori 186	131,50 mq	250,00 €/mq	€ 32.8750,00	100,00	€ 32.875,00
Valore di stima:					€ 32.875,00

Teramo, li 15/01/2020

Il C.T.U.
Ing. Marini Massimo

