
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giuseppe Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Fallimenti e
ASTE

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	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico - VALORE COMMERCIALE: € 102.500,00	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 16/06/2018, il sottoscritto Arch. Di Giuseppe Marcello, con studio in Via Felice Barnabei, 26 - 64100 - Teramo (TE), email marcelloDIGIUSEPPE@virgilio.it, PEC marcello.digiuseppe@archiworldpec.it, Tel. 0861 246 357 - 338 42 45 065, Fax 0861 246 357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Fraz.ne Villa Marchesa Via Puccini n. 46

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di proprietà su di una mansarda facente parte di un edificio di civile abitazione sito a Sant'Egidio alla Vibrata nella Frazione di Villa Marchesa in Via Puccini n. 49.

Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 17 particella 564 sub. 4; essa è ubicata al piano primo sottotetto dell'edificio di civile abitazione sopra citato; ad essa si accede per mezzo di un vano scala annesso alla mansarda stessa che parte dal piano terra ed arriva al piano primo sottotetto.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è un edificio composto da due piani fuoriterza: piano terra e piano primo sottotetto; al suo interno vi sono due unità abitative: una posta al piano terra, non oggetto di pignoramento, ed una posta al piano primo sottotetto, oggetto di pignoramento nella presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

Detto edificio è sito all'interno della frazione di Villa Marchesa e dista circa 2,00 Km. dal centro di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) dove sono ubicati il municipio, l'ufficio postale, alcuni istituti di credito e varie attività commerciali e terziarie.

La mansarda oggetto di stima, posta al piano primo sottotetto, è servita da un vano scala esclusivo che collega il piano terra, in cui è posto il portoncino d'ingresso, con il piano primo sottotetto. Detta mansarda è composta da un ingresso avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 4,67 circa, da un soggiorno con una S.u. di mq. 22,74 circa, da una cucina con una S.u. di mq. 17,61 circa, da un disimpegno con una S.u. di mq. 3,10 circa, da due stanze da letto aventi una S.u. rispettivamente di mq. 21,59 circa e mq. 20,99 circa, da un Wc. con una S.u. di mq. 6,54 circa. Inoltre la mansarda è dotata di due balconi ed un terrazzo aventi rispettivamente una S.u. di mq. 5,38 circa, mq. 7,69 circa e mq. 4,32 circa. L'altezza interna della mansarda varia da un minimo di mt. 1,40 circa ad un massimo di mt. 2,90 circa. Si fa presente che attualmente il terrazzo presenta gli affacci chiusi mediante la posa in opera di infissi; ciò ha determinato un volume aggiuntivo all'unità immobiliare ed inoltre detto ambiente è diventato un ulteriore vano utilizzato come ripostiglio. Le suddette chiusure sono state realizzate in assenza di titolo edilizio autorizzativo, pertanto ai fini della stima si considererà la destinazione d'uso a terrazzo in quanto tali opere, realizzate senza titolo edilizio, potranno essere soggette o a rimozione con ripristino dello stato dei luoghi o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.

Il tutto viene meglio evidenziato sia dal rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente e sia dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Fraz.ne Villa Marchesa Via Puccini n. 46

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto è stato possibile accertare attraverso il fascicolo telematico della presente procedura esecutiva immobiliare, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: nelle annotazioni dell'Estratto per riassunto dei Registri degli Atti di Matrimonio, rilasciato allo scrivente dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 02/11/2018 con Prot. 113539 e relativo al soggetto esecutato, risulta quanto segue: "*Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.*"

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina in giro: a mezzo di distacco con proprietà **** Omissis **** (particella 563) salvo altri o variati, a mezzo di distacco con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (particella 1277) salvo altri o variati, a mezzo di distacco con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (foglio 12 particella 454) salvo altri o variati, con strada comunale Via Puccini.

Si precisa che la particella 1024 del foglio 17, adiacente alla particella di terreno su cui sorge il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è attualmente una porzione di strada comunale (Via Puccini) che, al Catasto Terreni, risulta intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	107,70 mq	139,84 mq	1,00	139,84 mq	variabile	Piano sottotetto
Balconi e terrazzi	17,39 mq	20,16 mq	0,33	6,65 mq	0,00 m	Piano sottotetto

Totale superficie convenzionale:	146,49 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,49 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota ex Esperto art. 568 c.p.c.: la superficie lorda della mansarda posta al piano primo sottotetto è stata calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni mentre la sua superficie netta è stata calcolata al netto dello spessore dei muri interni ed esterni. La somma delle superfici lorde del terrazzo e dei balconi è stata calcolata considerando le loro superfici delimitate dal loro limite esterno; la somma delle superfici nette del terrazzo e dei balconi è stata calcolata considerando la somma delle loro superfici calpestabili. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale della mansarda è stata considerata la superficie lorda della stessa. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale del terrazzo e dei balconi è stata considerata la somma delle superfici lorde degli stessi ridotta attraverso un congruo coefficiente di riduzione. Le superfici e i dati metrici riportati nel prospetto sono da intendersi ... mq. circa. e ... m. circa. Per il calcolo delle superfici si è tenuto conto di quanto riportato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (allegato 2) "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1982 al 25/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564
Dal 25/04/1986 al 24/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564
Dal 24/10/1986 al 12/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita £ 1.222,00 Piano T
Dal 12/09/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita £ 1.222,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 10/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita £ 975.000,00 Piano T
Dal 10/05/2001 al 10/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita £ 975.000,00

		Piano T
Dal 10/11/2003 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T
Dal 29/03/2005 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 09/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 02/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 564, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 132 mq. Rendita € 355,06 Piano T-1

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: i dati della suddetta cronistoria catastale sono stati desunti dalla visura storica per immobile, effettuata dallo scrivente in data 02/11/2018 attraverso la piattaforma "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate (sito internet: sister.agenziaentrate.gov.it); la suddetta visura viene allegata al presente elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	564	4		A2	1	5,5 vani	132 mq.	355,06	T-1	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria o scheda catastale; in particolare le difformità riscontrate sono:

- nella planimetria o scheda catastale, al vano scala, risulta riportata un'unica finestra mentre nella realtà le finestre presenti sono due;
- il balcone adiacente alla cucina riportato sulla planimetria o scheda catastale risulta avere la una lunghezza leggermente minore rispetto allo stato reale, inoltre nella cucina non è stata riportata la piccola finestra con relativo abbaino posta sul fronte nord-ovest;

- relativamente al vano Wc nella planimetria o scheda catastale è riportata una mazzetta di circa 30 cm. che nella realtà non esiste, non è stata riportata l'apertura del vano doccia ed infine la finestra risulta più stretta rispetto a quella realmente esistente;
- relativamente alla terrazza nella planimetria o scheda catastale non sono presenti gli infissi la cui posa in opera ha determinato la chiusura della terrazza con un aumento di volume; in riferimento a quest'ultima difformità lo scrivente ritiene che prima di procedere ad una eventuale variazione catastale sarà opportuno verificare se tale difformità potrà essere oggetto di sanatoria o se sarà soggetta ad un ripristino dello stato dei luoghi attraverso la rimozione degli infissi.

PRECISAZIONI

- 1) Il signor **** Omissis ****, soggetto esecutato, è nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****.
- 2) Il pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo in data 27/03/2018 rep. n. 988/2018, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) in data 10/04/2018 al n. 4971 Reg. Gen. e n. 3611 Reg. Part., a favore di **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, soggetto esecutato, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** grava su: i diritti pari 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) censita al Catasto Fabbricati di predetto Comune al foglio 17, particella 564, sub. 4, Cat. A/2 piano T-1.
- 3) Esiste corrispondenza tra il nominativo dell'esecutato e quello riportato nel pignoramento immobiliare.
- 4) E' stato effettuato il rilievo planimetrico del bene oggetto di pignoramento come da restituzione grafica allegata.
- 5) Per la determinazione del valore commerciale del bene in procedura si è scelto il metodo del raffronto; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, gli impianti presenti, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, la situazione urbanistico/edilizia, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi del mercato immobiliare, ecc... Sono stati considerati i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare") relativi al comune dove è ubicato il bene oggetto di stima. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.
- 6) La vendita del bene oggetto di pignoramento è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sull'immobile e nel rispetto di quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile stesso.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare in sede di sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni dal punto di vista manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico risulta che il sub. 2 "corte esterna" è un bene comune non censibile alle due unità abitative presenti nell'edificio (sub. 3 e sub. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di civile abitazione in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è costituito da due piani fuoriterra di cui uno sottotetto. Nell'edificio vi sono due unità immobiliari con destinazione abitativa, ognuna posta su un piano ed ognuna avente un ingresso autonomo. In particolare l'unità immobiliare posta al piano primo sottotetto, la mansarda oggetto di pignoramento, è servita da un vano scala esclusivo che la collega al piano terra dove è posto il portoncino d'ingresso.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e termina con una copertura in laterocemento ricoperta da un manto di elementi in laterizio; la tipologia della copertura è assimilabile a quella del tetto a padiglione.

La mansarda, posta al piano primo sottotetto ed oggetto di pignoramento, presenta per tutti gli ambienti, ad eccezione del Wc, una pavimentazione in mattonelle di gress 30x30 poste in diagonale; in particolare nell'ingresso il pavimento è arricchito da un disegno a mosaico racchiuso all'interno di una forma romboidale; il battiscopa presente è dello stesso materiale del pavimento, ovvero in gress; il rivestimento presente in alcune pareti della cucina è formato da piastrelle di gress 10x10. Il Wc ha il pavimento in mattonelle di gress 15x15 posto in diagonale; il rivestimento del Wc, alto circa mt. 1,40 circa, è formato da piastrelle in gress 15x15 poste a correre e termina con una greca.

I sanitari e la rubinetteria presenti nel Wc sono di discreta fattura, in particolare il lavabo è stato realizzato con il piano in muratura rivestito con piastrelle di gress.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e sono privi di tapparelle o serrande; il portoncino di ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato e quella di divisione tra la zona giorno e la zona notte posta tra l'ingresso e il disimpegno presenta un inserto in vetro satinato.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita e di luce di emergenza; vi è l'impianto citofonico. L'impianto termico, alimentato con gas metano, ha la caldaia ubicata nel balcone adiacente la cucina, i corpi scaldanti in acciaio e un termocamino. Al momento del sopralluogo gli impianti in dotazione alla mansarda risultavano funzionanti. Si precisa che non è stato possibile verificare se gli impianti esistenti siano a norma, pertanto sarà a carico e a spese dell'aggiudicatario verificare se lo siano; nel caso in cui non lo siano, l'aggiudicatario dovrà adeguarli alle norme vigenti, sollevando gli organi della procedura esecutiva da qualsiasi responsabilità in merito.

I balconi ed il terrazzo presentano una pavimentazione in mattonelle di gress 15x15 poste a correre; inoltre i balconi hanno la protezione costituita da un parapetto in mattoncini alto circa 25 cm. sormontato da una ringhiera in ferro.

Il tutto viene meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 07.11.2018, l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di pignoramento era occupato da lui stesso assieme alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1988 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/09/1988	28888	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	05/10/1988	9924	7044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/05/2005	212886	39751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.)	10/05/2005	7141	4275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Giulianova	09/05/2005	1978 serie 1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Nota Esperto ex art. 568 c.p.c.: l'Atto di Compravendita Rep. n.28888 del 12/09/1988, trascritto a Teramo in data 05/10/1988 al n. 9924 Reg. Gen. e al n. 7044 Reg. Part., ha come oggetto di vendita l'unità immobiliare all'epoca censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio al foglio 17 particella 564 sub. 1; dalla variazione catastale della suddetta unità immobiliare è derivata l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 17 particella 564 sub. 4 oggetto di pignoramento nella presente Procedura Esecutiva Immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) il 10/05/2005
Reg. gen. 7142 - Reg. part. 1416
Quota: 1/1 dei diritti di proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 65.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 212887
N° raccolta: 39752

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) il 23/05/2008
Reg. gen. 8874 - Reg. part. 1702
Quota: 1/1 dei diritti di proprietà
Importo: € 270.050,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.025,00
Spese: € 135.025,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 22/05/2008
N° repertorio: 228716
N° raccolta: 49733

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Teramo in data 27/03/2018 Rep. n. 988/2018**
Trascritto a Ufficio Provinciale di Teramo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II.) il 10/04/2018
Reg. gen. 4971 - Reg. part. 3611
Quota: 1/1 dei diritti di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato in cui è posto il bene oggetto di pignoramento, secondo il Piano Regolatore Esecutivo (P.R.E.) vigente nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), ricade in Zona "B"1.2 -Insedimenti a tipologia mista; detta zona è normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)del P.R.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) il fabbricato di civile abitazione in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù del seguente titolo edilizio:

- Licenza edilizia n. 5384 del 07/12/1962 avente come oggetto l'autorizzazione a costruire "*una casa di civile abitazione*"

Successivamente il suddetto edificio è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 0892 del 20/09/1991 avente come oggetto "*realizzazione di un interrato da adibire a magazzino e di un sottotetto, in parte abitabile, oltre a scalinata in un fabbricato di civile abitazione sito in via Puccini*"

Si fa presente che da quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo l'interrato non sembra essere stato realizzato.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1312 del 04.05.2005 rilasciata ai sensi del Capo IV della Legge 28/02/1985 n. 47 ed in base all'art. 39 della Legge 23/12/1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni per le seguenti opere abusive: "*CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEL PIANO SOTTOTETTO PER CIVILE ABITAZIONE, nel fabbricato sito in SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE), VIA PUCCINI N° 49, identificato nel NCEU come segue: foglio 17 particella 564, sub. 4*"

Inoltre il fabbricato è stato oggetto di:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2803 del 23.02.2005 ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e D.L. n. 301 del 27/12/2002 art. 22 per opere relative alla "*ristrutturazione del piano sottotetto*"

Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) non sono stati reperiti né il Certificato di Abitabilità/ Agibilità e né l'A.P.E.

Dal confronto tra gli elaborati grafici assentiti con la Concessione edilizia in sanatoria n. 1312 del 04.05.2005 (ultimo titolo edilizio rilasciato) e lo stato dei luoghi son state riscontrate delle difformità; in particolare le difformità riscontrate sono:

- negli elaborati assentiti, al vano scala, risulta riportata un'unica finestra mentre nella realtà le finestre presenti sono due;
- il balcone adiacente alla cucina riportato negli elaborati grafici assentiti risulta avere la una lunghezza leggermente minore rispetto allo stato reale inoltre nella cucina non è stata riportata la piccola finestra con relativo abbaino posta sul fronte nord-ovest;
- relativamente al vano Wc nei citati elaborati grafici è riportata una mazzetta di circa 30 cm. che nella realtà non esiste, inoltre la finestra risulta più stretta rispetto a quella realmente esistente;
- relativamente alla terrazza negli elaborati grafici assentiti non sono presenti gli infissi la cui posa in opera ha determinato la chiusura della terrazza con conseguente aumento di volume; inoltre la terrazza essendo stata chiusa è diventata un ulteriore vano che attualmente viene utilizzato come ripostiglio.

Le suddette chiusure, realizzate attraverso la posa in opera di infissi in alluminio, sono state eseguite in assenza di titolo edilizio autorizzativo; pertanto ai fini della stima si considererà la destinazione d'uso a terrazzo in quanto tali opere, realizzate senza titolo edilizio, potranno essere soggette o a rimozione con ripristino dello stato dei luoghi o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia.

Relativamente alle altre difformità riscontrate, si precisa che queste saranno tenute in debito conto ai fini della stima del bene oggetto di pignoramento considerando che le stesse nel caso non siano sanabili potranno essere soggette o a rimozione con ripristino dello stato dei luoghi o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia. Si precisa che gli oneri per eventuali rilasci di titoli edili in sanatoria, per eventuali sanzioni o per eventuali ripristino dello stato dei luoghi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Fraz.ne Villa Marchesa Via Puccini n. 46.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 564, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.500,00

Il suddetto valore di stima o valore commerciale è stato definito considerando che attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un immobile, con destinazione ad abitazione, in questa zona del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), zona periferica, varia tra i 640,00 €/mq. e i 1000,00 €/mq. in stato conservativo normale. Il suddetto dato è stato desunto dai dati forniti dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ufficialmente disponibili (PRIMO SEMESTRE 2018), considerando i dati relativi alla tipologia "Abitazioni civili", pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, rispetto ai quali, stando alle informazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Teramo non si registrano ad oggi (Novembre 2018) variazioni rilevanti. In questo caso, tenendo conto della situazione del bene oggetto di stima complessivamente descritta e tenendo conto la situazione di crisi del mercato immobiliare degli ultimi anni, il suo valore al metro quadro commerciale è pari a circa a 700,00 €/mq. Pertanto, come si evince dal prospetto riportato sotto, il valore commerciale dei Diritti pari a 1/1 di Proprietà sarà pari a € 102.543,00 arrotondato a € 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00 Euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Fraz.ne Villa Marchesa Via Puccini n. 46	146,49 mq	700,00 €/mq	€ 102.543,00	100,00	€ 102.500,00
				Valore di stima:	€ 102.500,00

Valore di stima: € 102.500,00

Deprezzamento del 20,00 % circa

Valore finale di stima: € 82.000,00

Pertanto, **il valore commerciale** (valore di stima) pari a 1/1 dei diritti di proprietà del bene è determinato in complessivi **€ 102.500,00 (Centoduemilacinquecento/00 Euro)**. **Il valore del bene in procedura**, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, alla limitata garanzia di evizione, delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, **è determinabile in € 82.000,00 (Ottantaduemila/00 Euro)** in cifra tonda, considerando un abbattimento pari al 20% circa, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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.

Teramo, li 16/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giuseppe Marcello

Fallimenti e
ASTE

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - VALORE COMMERCIALE: € 102.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Mansarda			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Fraz.ne Villa Marchesa Via Puccini n. 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 564, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	146,49 mq
Stato conservativo:	Per quanto è stato possibile constatare in sede di sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni dal punto di vista manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	<p>Diritti pari ad 1/1 di proprietà su di una mansarda facente parte di un edificio di civile abitazione sito a Sant'Egidio alla Vibrata nella Frazione di Villa Marchesa in Via Puccini n. 49. Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata al foglio 17 particella 564 sub. 4; essa è ubicata al piano primo sottotetto dell'edificio di civile abitazione sopra citato; ad essa si accede per mezzo di un vano scala annesso alla mansarda stessa che parte dal piano terra ed arriva al piano primo sottotetto. Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento è un edificio composto da due piani fuoriterra: piano terra e piano primo sottotetto; al suo interno vi sono due unità abitative: una posta al piano terra, non oggetto di pignoramento, ed una posta al piano primo sottotetto, oggetto di pignoramento nella presente Procedura Esecutiva Immobiliare. Detto edificio è sito all'interno della frazione di Villa Marchesa e dista circa 2,00 Km. dal centro di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) dove sono ubicati il municipio, l'ufficio postale, alcuni istituti di credito e varie attività commerciali e terziarie. La mansarda oggetto di stima, posta al piano primo sottotetto, è servita da un vano scala esclusivo che collega il piano terra, in cui è posto il portoncino d'ingresso, con il piano primo sottotetto. Detta mansarda è composta da un ingresso avente una Superficie utile (S.u.) di mq. 4,67 circa, da un soggiorno con una S.u. di mq. 22,74 circa, da una cucina con una S.u. di mq. 17,61 circa, da un disimpegno con una S.u. di mq. 3,10 circa, da due stanze da letto aventi una S.u. rispettivamente di mq. 21,59 circa e mq. 20,99 circa, da un Wc. con una S.u. di mq. 6,54 circa. Inoltre la mansarda è dotata di due balconi ed un terrazzo aventi rispettivamente una S.u. di mq. 5,38 circa, mq. 7,69 circa e mq. 4,32 circa. L'altezza interna della mansarda varia da un minimo di mt. 1,40 circa ad un massimo di mt. 2,90 circa. Si fa presente che attualmente il terrazzo presenta gli affacci chiusi mediante la posa in opera di infissi; ciò ha determinato un volume aggiuntivo all'unità immobiliare ed inoltre detto ambiente è diventato un ulteriore vano utilizzato come ripostiglio. Le suddette chiusure sono state realizzate in assenza di titolo edilizio autorizzativo, pertanto ai fini della stima si considererà la destinazione d'uso a terrazzo in quanto tali opere, realizzate senza titolo edilizio, potranno essere soggette o a rimozione con ripristino dello stato dei luoghi o a sanzione da parte degli organi preposti al controllo dell'attività edilizia. Il tutto viene meglio evidenziato sia dal rilievo dello stato di fatto redatto dallo scrivente e sia dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		