
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Marcello Stampatori nell'Esecuzione Immobiliare
161/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli ed oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>10</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>13</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>13</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2019 del R.G.E.....</u>	<u>13</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>13</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>14</u>



INCARICO

All'udienza del 15.01.2020, il sottoscritto Geometra Marcello Stampatori, con studio in Via Monte Zebio n. 15, Giulianova (Teramo), email scm_studio@hotmail.it, PEC marcello.stampatori@geopec.it, Tel. 085 8007574, Fax 085 8026175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.01.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in comune di Atri (TE) - Via A. Pacini n. 5 - piano primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo facente parte di un più ampio fabbricato con destinazione residenziale.

Si precisa che l'unità immobiliare in questione è catastalmente di categoria residenziale A/2, così come residenziale è anche la sua destinazione d'uso urbanistica; nella realtà essa è carente di un locale di cucina poiché tutti i vani principali presenti sono stati nel tempo destinati ad attività ricettiva. Inoltre si significa che l'unità immobiliare pignorata non risulta essere completamente autonoma poiché l'accesso alla stessa è garantito esclusivamente da una scala interna dipartente dall'unità immobiliare del piano terra (sub 5). Per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda ai successivi capitoli descrittivi e specifici dello stato dei luoghi.

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** in vendita è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Atri (Te), Via A. Pacini n. 5, piano primo. Esso è composto da n. 4 vani principali dotati ognuno di w.c. e disimpegno per una superficie lorda di mq 92,04 ca. oltreché due balconi per una superficie di mq 13,49 ca.; l'appartamento confina in giro con proprietà *****omissis***** e a mezzo distacchi con strada pubblica e proprietà Comune di Atri a due lati, proprietà *****omissis*****.

Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Atri al foglio 75, p.lla 280, sub 6 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 326,66.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO



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 in data 12.11.2019, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *****omissis***** (Piena Proprietà per l'intero 1/1)

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

- intera piena proprietà in capo a *****omissis*****

Il signor *****omissis***** è di stato civile celibe; presso l'abitazione pignorata egli convive con la signora *****omissis*****, n. a *****omissis***** il *****omissis***** e con il proprio figlio minore *****omissis***** n. a *****omissis***** il *****omissis*****, come da documentazione esibita allo scrivente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

L'appartamento pignorato posto al piano primo di un più ampio fabbricato confina in giro con proprietà *****omissis***** e a mezzo distacchi con strada pubblica e proprietà Comune di Atri a due lati, proprietà *****omissis*****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	82,67 mq	92,04 mq	1,00	92,04 mq	2,74 m	1
Balconi	13,49 mq	13,49 mq	0,33	4,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,49 mq		

Il bene non e' comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1996 al 26/02/2008	*** <i>omissis</i> ***, piena proprietà per 1/2; *** <i>omissis</i> ***, piena proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 280, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 26/02/2008 al 30/04/2020	*** <i>omissis</i> ***, piena proprietà per l'intero	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 280, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1

Il titolare catastale desunto dalla visura storica agli atti corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	75	280	6		A2	2	5,5	85	€ 326,66	1		

Corrispondenza catastale

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale mentre gli estremi identificativi catastali corrispondono con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

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 del procedimento 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 e di intempestività.

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



Si precisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Il bene pignorato fa parte, come detto, di un più ampio fabbricato di 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottostada, a destinazione prevalente di civile abitazione.

Esistono dunque porzioni comuni a più unità immobiliari, tutte di uso e disponibilità di ciascuna di essa come disposto dal codice civile e come definite nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

L'immobile in procedura fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, composto di due piani fuori terra ed un piano seminterrato con ampia corte esterna avente struttura portante in cemento armato e muratura. L'immobile è sito in Comune di Atri (Te), Via Aristotele Pacini n. 5, non lontano dall'Ospedale Civile. La costruzione dell'immobile risale all'anno 1980 e diversi successivi interventi a mezzo di pratiche edilizie fino alla conformazione attuale.

L'unità immobiliare d'interesse, di natura residenziale, è sita al piano primo; ad essa si ha accesso esclusivamente per mezzo una scala di collegamento situata all'interno dell'unità immobiliare residenziale del piano terra/rialzato di proprietà dei genitori del soggetto esecutato.

In origine, infatti, le porzioni dei due diversi piani costituivano un'unica unità immobiliare, solo successivamente essa è stata catastalmente frazionata in due distinte entità. Nella pratica ciò costituisce un oneroso gravame sugli immobili: la non esclusiva autonomia dell'uso di ognuno di essi e l'esistenza "di fatto" di una servitù di passaggio all'interno di una unità immobiliare terza che nulla attiene alla procedura.

Inoltre, come già accennato in precedenza, l'unità pignorata non risulta provvista di locale di cucina o comunque di una parete attrezzata all'uopo quale angolo cottura. Infatti l'appartamento è costituito da n. 4 stanze principali destinate all'attualità come camere da letto dotate ognuna di un servizio igienico esclusivo; il piano è stato adattato dopo l'acquisto da parte del proprietario e destinato ad attività ricettiva di bed&breakfast soprattutto per la stagione estiva. E' inoltre presente un disimpegno di collegamento posto sul capo-scala e due balconi sul prospetto di nord-est dello stabile.

L'unità immobiliare si presenta comunque in discreto stato manutentivo con finiture di media qualità e sviluppa come appena sopra descritto.

Sono presenti pavimentazioni in lastre di granito nazionale per tutti gli ambienti principali mentre le pavimentazioni dei bagni sono ceramica così come i rivestimenti. I servizi igienici presentano apparecchi igienici in ceramica bianca con rubinetterie in ottone cromato monocomando e piatti doccia con cabina. Gli infissi esterni di finestre sono in legno dotati di vetro-camera con persiane esterne anch'esse in legno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con manigliera metallica di normale qualità. Gli impianti elettrici si diramano in dorsali e linee sottotraccia e sono dotati di frutti di utilizzazione



incassati. Il tutto, per quanto potuto verificare sembra garantire buona funzionalità e rispondere agli attuali requisiti di Legge 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 posizionata esternamente su un balcone. Sono presenti radiatori del tipo a colonna in ghisa verniciati in bianco.

I locali risultano intonacati per intero con la presenza di tinteggiature a tempera e tappezzerie alle pareti, il tutto in discreto stato di conservazione.

I battiscopa, ad esclusione dei bagni che sono completamente rivestiti, sono in listelli di granito dello stesso tipo di quello della pavimentazione.

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

L'altezza massima dei vani dell'appartamento è pari a mt. 2,74.

I balconi sono pavimentati in piastrelle ceramiche ingelive di piccolo formato ed hanno parapetti in velette di cemento armato e muratura con sovrastante corrimano in elementi di cotto.

La corte esterna del fabbricato che è bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è rappresentata dagli spazi di accesso alle singole unità immobiliari e da un zona a verde-giardino posta verso sud. Su tale porzione d'area esterna e soprattutto in corrispondenza della recinzione in muratura di calcestruzzo armato posta a sud, è evidente, come desumibile dalle fotografie allegate, la presenza di un accentuato movimento di smottamento del terreno che interessa tutta l'area circostante ed il piazzale antistante il fabbricato. Tale fenomeno, che come detto interessa un'area più estesa, si è verificato a far data dal gennaio 2017, è in attuale evoluzione e sulla base della documentazione visionata prodotta dall'esecutato è stata opportunamente rappresentata all'autorità comunale che a tutt'oggi non ha ancora predisposto interventi strutturali di consolidamento dell'area e di contenimento del fenomeno franoso. E' plausibile ipotizzare che gli agenti atmosferici che si sono verificati nel frattempo, così come quelli a venire, non potranno che aggravare la situazione delle strutture soprassuolo e delle aree esterne dell'immobile, fin quando non si venga a concretizzare il necessario intervento di consolidamento dei luoghi da parte della pubblica amministrazione. Vieppiù che all'interno di detta area esterna destinata a giardino risulta presente una linea fognatizia interrata pubblica che raccoglie i liquami delle abitazioni della zona ed in particolare delle limitrofe palazzine dell'Ater di Teramo. Tale circostanza rappresenta di fatto una servitù coattiva gravante sul bene e sulle sue aderenze che in passato, come anch'essa rappresentata documentalmente dall'esecutato, ha creato problemi di rotture e relativi interventi di ripristino, sversamenti di liquami e conseguente instabilità del terreno circostante.

Le problematiche appena descritte verranno tenute in debito conto dallo scrivente al momento della definizione del prezzo a base d'asta del bene pignorato nell'apposito capitolo del presente elaborato. In tale capitolo verrà trattata anche la circostanza della attuale non piena indipendenza dell'unità immobiliare rispetto a quella del piano inferiore.

Da ultimo rimane da sottolineare la non corrispondenza tra la muratura divisoria interna dell'appartamento pignorato riscontrata in sede di sopralluogo con quanto risultante dai titoli abilitativi e quanto riportato nella scheda planimetrica del Catasto Urbano. Si tratta degli interventi eseguiti in assenza di titolo per la creazione dei servizi igienici autonomi nelle camere che sono state destinate ad attività ricettiva di bad&breakfast, quali la realizzazione di murature divisorie interne in laterizi forati, la realizzazione di pavimentazioni e rivestimenti, l'installazione di apparecchi igienico-sanitari con rubinetterie e relative modifiche agli impianti elettrico, idrico e termico. Stante la situazione è necessario ripristinare la legittimità delle opere eseguite con apposita pratica edilizia "a sanatoria" con rilascio di titolo abilitativo e successiva agibilità ed anche dell'aggiornamento della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato il quale lo utilizza quale abitazione per sè e per il proprio nucleo costituito dal figlio minore e dalla convivente. Il bene e' pertanto da ritenersi libero al momento del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26.02.2008 al 30.04.2020	*** <i>omissis</i> ***, piena proprietà per l'intero	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Galitiis - Roseto degli Abruzzi	26/02/2008	89721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	04/03/2008	3900	2471
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 04/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritta a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3901 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00

e successiva surroga:
annotata in Teramo il 29.10.2009
Reg. gen. 18061 - Reg. part. 2861
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena
- **Ipoteca legale**
Iscritta a Teramo il 15.10.2009
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4082
Quota: 1/1
Importo: € 47.391,64
A favore di Equitalia Pragma S.p.A. con sede in Teramo
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 23.695,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23.09.2019
Reg. gen. 13530 - Reg. part. 9581
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 con sede in Roma
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 a causa delle difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo e già sopra descritte. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 128/80 del 27.09.1980 rilasciata dal Comune di Atri (Te) per costruzione di edificio di civile abitazione;
- Concessione edilizia in variante n. 30 del 19.03.1982 rilasciata dal Comune di Atri (Te).
- Concessione edilizia in variante ulteriore n. 140 del 22.11.1982 rilasciata dal Comune di Atri (Te).



Per altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
- Concessione edilizia in sanatoria n. 871/00 del 30.10.2000 per realizzazione garage e cantina al piano terra;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 2028/07 del 13.09.2007 per cambio di destinazione d'uso di locali posti al piano terra.

L'intero immobile e tutte le unità immobiliari che lo costituiscono sono stati dichiarati abitabili con certificato del 21 febbraio 2008 rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente del Comune di Atri Arch. *****omissis*****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ATRI (TE) - VIA A. PACINI N.5 - PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali dato che il numero delle unità immobiliari presenti nel fabbricato non rende necessaria la costituzione del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Atri (Te), Via A. Pacini n. 5, piano primo. Esso è composto da n. 4 vani principali dotati ognuno di w.c. e disimpegno per una superficie lorda di mq 92,04 ca. oltretché due balconi per una superficie di mq 13,49 ca.; l'appartamento confina in giro con proprietà *****omissis***** e a mezzo distacchi con strada pubblica e proprietà Comune di Atri a due lati, proprietà *****omissis*****.

Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Atri al foglio 75, p.lla 280, sub 6 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 326,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto dell'intera piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Atri (TE) - Via A. Pacini n. 5 piano primo	96,49 mq	1.150,00 €/mq	€ 110.963,50	100%	€ 110.963,50

Valore di stima: **€ 110.963,50**

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 77.674,45

Ai fini della determinazione del valore commerciale del lotto in vendita, si è scelto il metodo di stima comparativa, basato cioè sulla comparazione con valori di mercato noti per fabbricati e beni immobili di simile tipologia e caratteristiche, apportando ai valori riscontrati le opportune detrazioni ed aumenti onde riportare gli immobili nelle reali condizioni in cui sono stati rilevati e riscontrati al



momento del sopralluogo. Hanno influito sul risultato ottenuto, la vetustà del bene, la sua ubicazione, il suo grado di finitura e di manutenzione, la sua consistenza, l'effettiva commerciabilità del bene in relazione al suo stato ed alla domanda del mercato, un mercato che all'attualità sconta evidenti segni di crisi legati alla particolare congiuntura economica nazionale. Il parametro tecnico prescelto è l'unità di valore per metro quadrato di superficie commerciale ottenuta convenzionalmente.

In base alle descrizioni sopra riportate ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene immobile pignorato, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come detto, le opportune maggiorazioni e detrazioni per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali dello stesso. In particolar modo si è tenuto conto delle oggettive e specifiche circostanze negative che gravano sul bene quali lo stato di smottamento del terreno circostante tuttora in evoluzione e la sua non effettiva indipendenza in relazione alla mancanza di una scala esclusiva di accesso.

Al bene pignorato, dunque, può essere assegnato un valore di mercato pari ad € 1.150,00 il metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, e soprattutto delle condizioni dell'area esterna coinvolta nel movimento franoso descritto, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 30% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

A tal punto si ritiene opportuno prendere in considerazione la non autonoma fruibilità del bene pignorato rispetto all'unità immobiliare sottostante e quindi i costi, da portare in detrazione sul valore finale di stima sopra determinato, per la esecuzione delle opere necessarie ad ovviare alla problematica.

Dopo un attento studio della conformazione planimetrica ed altimetrica dell'edificio, si è individuata come unica soluzione percorribile quella di edificare una scala esterna che permetta di ovviare alla costituita servitù di passaggio attraverso l'appartamento del piano terreno per raggiungere la esistente scala di collegamento.

Detta scala, da realizzarsi in struttura di cemento armato sul lato ovest del fabbricato, potrà essere edificata in tre rampe e consentirebbe di collegare il vano in angolo di nord-ovest, ora adibito a camera da letto, con l'area esterna del fabbricato all'attualità bene comune non censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni. Si è quindi ipotizzata una scala con struttura in cemento armato, come detto, costituita da tre rampe in soletta di c.a., sagomatura dei gradini in c.l.s., pavimentazione in elementi di klinker, ringhiera in ferro lavorato verniciato a polvere. Le rampe hanno una larghezza utile ipotizzata di cm 120 così come i ballatoi, il tutto secondo l'abbozzo progettuale allegato unitamente alla planimetria di rilievo del sopralluogo dell'unità immobiliare. La struttura della scala esterna avrà fondazione in platea di cemento armato dell'altezza di 40 cm su magro di pulizia di cm. 10 per una dimensione in pianta di mt.4,80 x 2,70. Le solette rampanti della scala saranno vincolate ad un setto centrale in c.a. dello spessore di cm. 30 che costituirà la struttura portante in elevazione dell'intero manufatto. Il dimensionamento è da ritenersi di massima ed è stato ipotizzato sulla base di tutte le precedenti esperienze professionali dello scrivente. Si specifica che in ogni caso l'eventuale aggiudicatario dell'immobile in procedura dovrà preventivamente definire un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari del fabbricato ed ottenere un necessario atto di assenso per la realizzazione dell'opera.

Sulla base di quanto sopra esposto è stato redatto un computo metrico preventivo per determinare i costi complessivi per la realizzazione delle opere ivi compresi quelli tecnici, amministrativi, oneri per la sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., Imposta sul Valore



Aggiunto alle aliquote vigenti. Detto computo trovasi allegato alla presente relazione ed è stato redatto sulla base dell'ultimo prezzario regionale per opere edili della Regione Abruzzo.

L'importo così ottenuto pari ad € **25.337,67** è da portarsi interamente in detrazione sul valore di stima sopra identificato. E' doveroso specificare che la soluzione prospettata potrebbe essere anche validamente sostituita con la scelta di una scala con struttura in acciaio zincato; in tal caso, per l'esperienza professionale in materia dello scrivente, è da ritenersi plausibile l'equivalenza dei costi realizzativi tra l'una e l'altra opzione, ferma restando la realizzazione della fondazione sempre in cemento armato.

Infine è necessario specificare che con la stessa pratica edilizia necessaria per la realizzazione della scala esterna di collegamento tra l'area esterna e l'immobile pignorato del primo piano, sarà possibile provvedere alla regolarizzazione delle difformità interne dell'unità immobiliare già descritte. In tal caso gli oneri tecnici sono già ricompresi all'interno della somma definita ma vanno aggiunte le sanzioni previste dalla norma che oggi possono quantificarsi nella misura pari al minimo, ovvero € **516,46**.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale sono così riassumibili:

- annotazione per cancellazione dell'iscrizione per ipoteca volontaria (formalità n. 638/2008) - € 0,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 0,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, quindi per un totale pari ad € **35,00**.

- annotazione per cancellazione dell'iscrizione per ipoteca legale (formalità n. 4082/2009) - esente.

- annotazione per cancellazione del pignoramento immobiliare (formalità n. 9581/2019) - € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, quindi per un totale pari ad € **294,00**.

Le spese complessive per le cancellazioni degli atti pregiudizievoli sono in definitiva pari ad € **329,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni da apportare al valore finale di stima sopra riportate ed assommanti complessivamente in € 26.183,13, il valore a base d'asta proposto è pari ad € 51.491,32 e dunque, in cifra tonda, € **51.500,00 (diconsi euro cinquantunomilacinquecento/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 5 maggio 2020

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Stampatori".



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Piena ed intera proprietà di appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Atri (Te), Via A. Pacini n. 5, piano primo. Esso è composto da n. 4 vani principali dotati ognuno di w.c. e disimpegno per una superficie lorda di mq 92,04 ca. oltreché due balconi per una superficie di mq 13,49 ca.; l'appartamento confina in giro con proprietà *****omissis***** e a mezzo distacchi con strada pubblica e proprietà Comune di Atri a due lati, proprietà *****omissis*****.

Il tutto e' riportato al N.C.E.U. del Comune di Atri al foglio 75, p.lla 280, sub 6 cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 326,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto dell'intera piena proprietà.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Atri (TE) - Via A. Pacini n. 5 - Piano 1°		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 280, Sub. 6, Categoria A2	Superficie convenzio nale	96,49 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritta a Teramo il 04/03/2008
Reg. gen. 3901 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 100.000,00

e successiva surroga:
annotata in Teramo il 29.10.2009
Reg. gen. 18061 - Reg. part. 2861
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena
- **Ipoteca legale**
Iscritta a Teramo il 15.10.2009
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4082
Quota: 1/1
Importo: € 47.394,64
A favore di Equitalia Pragma S.p.A. con sede in Teramo
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 23.695,82

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 23.09.2019
Reg. gen. 13530 - Reg. part. 9581
Quota: 1/1
A favore di Siena NPL 2018 con sede in Roma
Contro ****omissis****
Formalità a carico dell'acquirente

