

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dottor Flavio Conciatori

Procedura esecutiva n. 93/2010
Promossa da Italfondiaro S.p.A. + 1 contro [REDACTED]

Relazione dell'ausiliario ai fini dell'aggiornamento delle stime originarie

Lo scrivente Geometra Marcello Stampatori, nominato con provvedimento in data 24.11.2023 quale ausiliario del Giudice nella procedura in oggetto per i beni pignorati siti in Comune di Silvi (Te) ai fini dell'aggiornamento dei valori da assumere per il prossimo esperimento di vendita, premesso

- di aver preso visione ed analizzato la perizia a firma dell'ausiliario nominato Architetto [REDACTED] del 04.05.2014 agli atti ed i suoi allegati rinvenibili nel fascicolo telematico;
- di aver eseguito le opportune ricerche tecniche ed urbanistiche;
- che l'esecutato signor [REDACTED] è deceduto in data 3 marzo 2020 in Atri (Te) così come risultante dal certificato richiesto ed acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Silvi (Te) ed allegato;
- che vista la descrizione dei beni contenuta nella perizia di stima a firma Arch. [REDACTED] e le allegate fotografie risultano ormai vecchie di 10 anni, lo scrivente riteneva opportuno eseguire un sopralluogo sui beni d'interesse ma ha incontrato notevoli difficoltà nel concordare ed eseguire tale operazione di presa visione degli immobili; si è pertanto dovuto limitare ad una presa visione solo esterna di entrambi gli edifici in cui sono ubicati i beni pignorati eseguita in data 11.01.2024, questo per non dilungare oltre la remissione del presente elaborato;

ciò premesso

redige la presente relazione tecnica relativa all'aggiornamento dei prezzi a base d'asta di ogni singolo lotto costituito nella perizia di stima suindicata; l'aggiornamento è basato sulle risultanze superficiali, consistenze, descrizioni e stato degli immobili così come a suo tempo riportati e descritti dall'Architetto [REDACTED] nell'elaborato datato 04.05.2014.

1) Valori di stima aggiornati per singolo costituito lotto in vendita.

Si esplicano qui di seguito i valori a base d'asta proposti per ogni singolo lotto in vendita. Si specifica al riguardo che per i lotti 2 e 3 è necessario provvedere, nell'eventuale bando di

vendita, alla modifica della descrizione dei beni così come contenuta nei capitoli "Stima e formazione lotti" e "Riepologo bando d'asta" di perizia in quanto essa non risulta coerente con l'effettiva destinazione delle unità immobiliari sia a livello urbanistico che catastale; difatti dette unità immobiliari risultano essere locali sottotetto a destinazione d'uso di "locali di sgombero" mentre nelle citate descrizioni sono genericamente indicate come "immobile del tipo appartamento".

Lo scrivente ritiene pertanto, unitamente alla definizione del valore economico di ogni singolo lotto, di dover riformulare la descrizione per ognuno di esso evitando in tal modo erronea interpretazione in sede di lettura della perizia di stima agli atti, cui per altro ci si riferisce pienamente quanto a tutti gli altri elementi, descrizioni ed indicazioni ivi contenute.

Pertanto:

LOTTO N. 1 (individuazione e descrizione del lotto confermata come in perizia)

"DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

su immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub.17, piano 2°, cat. A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, rendita € 746,28".

In base alle descrizioni riportate in perizia e risultanze fotografiche si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando opportune maggiorazioni e detrazioni sopra indicate per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali riscontrate. Al bene in questione può pertanto essere assegnato un congruo valore di mercato attuale pari ad € 850,00 il metro quadrato di superficie commerciale, del che la valutazione esposta nel seguente prospetto. E' stato apportato un decurtamento pari al **30%** del valore individuato in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti gli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

Lotto 1 - Prospetto di calcolo valore di mercato						
Descrizione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	177,15 mq	192,71 mq	1,00	192,71 mq		
Terrazzo scoperto	257,03 mq	257,03 mq	0,20	51,41 mq		
Totale sup. convenzionale				244,12 mq	€ 850,00/mq	€ 207.502,00
Abbattimento per mancanza di evizione, modalità pagamento e fattori incidenti di procedura 30%						-€ 62.250,60
Valore del bene proposto a base d'asta						€ 145.251,40

Pertanto il valore a base d'asta del lotto, aggiornato all'attualità e proposto per la vendita, è pari ad **€ 145.000,00** in cifra tonda (diconsi euro centoquarantacinquemila/00 cent);

LOTTO N. 2 (individuazione e descrizione del lotto modificata rispetto a quella di perizia)

"DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

su locali di sgombero/magazzini al piano terzo sottotetto di un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale di sgombero così censiti:

FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub. 15, piano 3°, cat. C/2 di classe 2, cons. 34 mq, rend. € 70,24".

In base alle descrizioni riportate in perizia e risultanze fotografiche si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando opportune maggiorazioni e detrazioni sopra indicate per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali riscontrate. Al bene in questione può pertanto essere assegnato un congruo valore di mercato attuale pari ad € 300,00 il metro quadrato di superficie commerciale, del che la valutazione esposta nel seguente prospetto. E' stato apportato un decurtamento pari al **30%** del valore individuato in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti gli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, oltreché della somma necessaria alla suddivisione fisica del bene da quello confinante mediante la esecuzione di parete divisoria in mattoni doppio-UNI, debitamente intonacata sulle due facce, tinteggiata e dotata di battiscopa (come da ipotesi realizzativa riportata nella perizia di stima agli atti).

Lotto 2 - Prospetto di calcolo valore di mercato						
Descrizione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di sgombero	89,30 mq	102,40 mq	1,00	102,40 mq		
Totale sup. convenzionale				102,40 mq	€ 300,00/mq	€ 30.720,00
Abbattimento per mancanza di evizione, modalità pagamento e fattori incidenti di procedura 30%						-€ 9.216,00
Detrazione dell'importo delle opere edili per separazione fisica dal bene confinante (lotto 3)						-€ 739,06
Valore del bene proposto a base d'asta						€ 20.764,94

Pertanto il valore a base d'asta del lotto, aggiornato all'attualità e proposto per la vendita, è pari ad **€ 21.000,00** in cifra tonda (diconsi euro ventunomila/00 cent).

LOTTO N. 3 (individuazione e descrizione del lotto modificata rispetto a quella di perizia)

"DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

su locali di sgombero/magazzini al piano terzo sottotetto di un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità si dispone mediante vano scale interno condominiale, l'unità si localizza in via San Rocco n.131 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione a locale di sgombero così censiti:

FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.8 part.409 sub. 16, piano 3°, cat. C/2 di classe 2, cons. 40 mq, rendita € 82,63".

In base alle descrizioni riportate in perizia e risultanze fotografiche si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando opportune maggiorazioni e detrazioni sopra indicate per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali riscontrate. Al bene in questione può pertanto essere assegnato un congruo valore di mercato attuale pari ad € 300,00 il metro quadrato di superficie commerciale, del che la valutazione esposta nel seguente prospetto. E' stato apportato un decurtamento pari al **30%** del valore individuato in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti gli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, oltreché della somma necessaria alla suddivisione fisica del bene da quello confinante mediante la esecuzione di parete divisoria in mattoni doppio-UNI, debitamente intonacata sulle due facce, tinteggiata e dotata di battiscopa (come da ipotesi realizzativa riportata nella perizia di stima agli atti).

Lotto 3 - Prospetto di calcolo valore di mercato						
Descrizione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di sgombero	84,80 mq	96,40 mq	1,00	96,40 mq		
Totale sup. convenzionale				96,40 mq	€ 300,00/mq	€ 28.920,00
Abbattimento per mancanza di evizione, modalità pagamento e fattori incidenti di procedura 30%						-€ 8.676,00
Detrazione dell'importo delle opere edili per separazione fisica dal bene confinante (lotto 2)						-€ 739,06
Valore del bene proposto a base d'asta						€ 19.504,94

Pertanto il valore a base d'asta del lotto, aggiornato all'attualità e proposto per la vendita, è pari ad **€ 19.500,00** in cifra tonda (diconsi euro diciannovemilacinquecento/00 cent).

LOTTO N. 4 (individuazione e descrizione del lotto confermata come in perizia)

"DIRITTI PARI AD 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

Immobile del tipo appartamento annesso ad un complesso edilizio di modesta dimensione, l'ingresso alla stessa unità risulta oltremodo indipendente esterno con cortile adiacente ad uso esclusivo, l'unità si localizza in via San Rocco n.51 nel Comune di Silvi (TE), località Silvi Paese, con destinazione ad abitazione civile così censita:

FABBRICATO, Comune di Silvi (TE), via San Rocco, al NCEU, fg.4 part.408 sub.6, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, rendita € 449,32".

In base alle descrizioni riportate in perizia e quelle riscontrate in fase di sopralluogo sopra, si è proceduto alla determinazione del valore mediante comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando opportune maggiorazioni e detrazioni sopra indicate per vetustà, per la qualità, lo stato manutentivo dello stesso ma, soprattutto, per le condizioni effettive ed attuali riscontrate. Al bene in questione può pertanto essere assegnato un congruo valore di mercato attuale pari ad € 800,00 il metro quadrato di superficie commerciale, del che la valutazione esposta nel seguente prospetto. E' stato apportato un decurtamento pari al **30%** del valore individuato in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di tutti gli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva.

Lotto 4 - Prospetto di calcolo valore di mercato						
Descrizione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	66,60 mq	80,50 mq	1,00	80,50 mq		
Cortile esclusivo	57,00 mq	57,00 mq	0,15	8,55 mq		
Totale sup. convenzionale				89,05 mq	€ 800,00/mq	€ 71.240,00
Abbattimento per mancanza di evizione, modalità pagamento e fattori incidenti di procedura 30%						-€ 21.372,00
Valore del bene proposto a base d'asta						€ 49.868,00

Pertanto il valore a base d'asta del lotto, aggiornato all'attualità e proposto per la vendita, è pari ad **€ 50.000,00** in cifra tonda (diconsi euro cinquantamila/00 cent).

2) Osservazioni particolari

Osservazione 1) - L'esperto stimatore nominato Arch. [REDACTED] ha deciso di formare quattro distinti lotti nel proprio elaborato, così proponendoli per la vendita. Appare evidente come i lotti 2 e 3, costituiti da locali sottotetto allo stato grezzo e privi di qualsiasi opera di finitura, dislocati al piano terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale, possano presumibilmente suscitare in sede di vendita scarso interesse, se non addirittura inesistente, da parte del mercato con inutile prolungamento nel tempo della procedura e conseguente aumento dei costi a fronte di scarse possibilità di offerte d'acquisto. Si valuti, di conseguenza, l'opportunità di una riunione dei lotti 1, 2 e 3 in modo da provare ad alienare l'interrezza dei beni pignorati dato che, come affermato dal delegato alla vendita, per l'appartamento lotto 4 aveva a suo tempo ricevuto richieste di visita e quindi un certo interesse l'aveva suscitato. Di contro si valuti se l'eventuale riunione dei tre lotti citati non causi invece l'effetto opposto, ossia che l'incremento del valore complessivo dei beni renda poco appetibile l'acquisto in confronto alla vendita del lotto 1 singolarmente che comunque a suo tempo era stato momentaneamente aggiudicato per la somma di € 95.000,00.

Osservazione 2) - In merito alla regolarità edilizia del lotto 4 l'esperto stimatore nominato Arch. [REDACTED] così affermava nel proprio elaborato agli atti di causa che si riporta per estratto:

“REGOLARITÀ EDILIZIA**LOTTO 4**

NON RISULTA PRESSO IL COMUNE DOCUMENTAZIONE TECNICA ATTINENTE L'OPERA, IL CTU HA SVOLTO PIU' ACCESSI PRESSO LO STESSO COMUNE E QUINDI SU REGOLARE RICHIESTA DI DOCUMENTI MEDIANTE ACCESSO ATTI, NON VI E' STATO ALCUN RILASCIO DI DOCUMENTAZIONE, CON CIO' NON SI ALLEGA NULLA.

SI PRECISA CHE AI FINI DELLA VENDITA RISULTA DEL TUTTO FONDAMENTALE VERIFICARE LO STATO AUTORIZZATIVO DELL'IMMOBILE ED APPARTAMENTO AL FG.4 PART. 408 SUB 6.”

Ora, per quanto potuto verificare all'interno del fascicolo telematico della procedura non sembra che l'esperto stimatore, o chi per lui, abbia mai integrato la perizia originaria con l'avvenuta verifica e descrizione dello stato autorizzativo dell'immobile e di conseguenza si sia espresso circa la sua regolarità edilizia.

Stante la situazione, allo scrivente appare non opportuno procedere alla pubblicazione di un nuovo bando di vendita per il lotto in questione senza aver prima accertato la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e la sua completa regolarità edilizia ovvero, in caso di riscontro di difformità, la loro sanabilità ed i costi relativi per la definizione della pratica di sanatoria. Per quello che risulta al momento possibile verificare dalla documentazione allegata alla perizia sembrerebbe sussistere conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la scheda planimetrica catastale, null'altro.

Per tutto quanto appena sopra esposto lo scrivente ritiene opportuno indicare affinché si provveda, prima della redazione di un nuovo bando di vendita, alla verifica della posizione urbanistico-edilizia e della regolarità dell'immobile in questione, provvedendo di conseguenza anche all'integrazione della perizia agli atti.

Osservazione 3) – Come già descritto nelle premesse, l'esecutato signor [REDACTED] è deceduto in Atri il 03.03.2020. Stante la circostanza lo scrivente ha ritenuto necessario provvedere all'esecuzione, nell'interesse della procedura, delle opportune visure ipo-catastali al fine di individuare eventuali dichiarazioni successive ed accettazioni d'eredità, da parte degli eredi legittimi.

Dall'esame delle ispezioni eseguite, che si allegano alla presente, è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura risultano tutt'ora intestati al defunto signor [REDACTED] e che agli atti dell'Agenzia delle Entrate non risultano presentate e trascritte dichiarazioni di successione da parte dei propri figli quali eredi legittimi o di qualsiasi altro soggetto chiamato all'eredità.

Osservazione 4) – Per quanto potuto constatare in sede del sopralluogo esterno eseguito presso gli immobili d'interesse **sembirebbe** che sia l'appartamento di cui al lotto 1 che costituiva residenza dell'esecutato deceduto, sia l'appartamento individuato come lotto 4 siano tutt'ora non abitati e/o occupati. Si allegano foto dei due immobili eseguite durante detto sopralluogo.

Tanto dovevasi relazionare in evasione dell'incarico ricevuto. Si rimette pertanto il presente elaborato, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o diversa attività.

Con Osservanza.

Giulianova, 11 gennaio 2024

Il tecnico nominato

Geometra Marcello Stampatori

