

**TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA
AL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE
Dott.ssa CAPEZZERA DOMENICA**



R.G.E. n. 95/15 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Con riferimento alla perizia di R.G. n. 95/15 depositata in data 11/09/2018, sentito il nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita Dott. Paolo Di Febo, si integra quanto più avanti descritto a seguito di sopraggiunte circostanze rilevate in sede di due recenti sopralluoghi sugli immobili staggiti.

Come già descritto in perizia, il terreno antistante e circostante l'area perimetrale esterna dei due contigui immobili era in condizioni di completo abbandono, con una rigogliosa ed estesa crescita di vegetazione fino ad impedirne l'accesso sia parzialmente, antistante l'unico accesso libero all'abitazione, sia nelle due parti laterali e retrostanti del richiamato complesso immobiliare.

Di conseguenza nei precedenti sopralluoghi non fu possibile accedere, in esterno, nei due prospetti laterali ed in quello retrostante, nè verificare le condizioni effettive dell'intorno retrostante e del battuto di cemento a corona del prospetto anteriore.

Successivamente al deposito della perizia, nel mese di gennaio 2019, il Dott. Paolo Di Febo ha provveduto a far effettuare un intervento mirato di decespugliazione, al fine di rendere agevole l'ingresso nei due compendi durante le future fasi di visita per la vendita. Tempestivamente interpellato dal Dott. Di Paolo, ho effettuato due distinti sopralluoghi, in data giovedì 14 febbraio e venerdì 1 marzo, dai quali ho potuto rilevare aspetti di dettaglio non riscontrabili in precedenza:

- una linea di frattura più estesa del battuto di cemento a corona del prospetto anteriore, comunque già parzialmente evidenziata nella perizia per quanto è stato possibile farlo;
- che nel corridoio esterno ubicato nella parte retrostante del compendio immobiliare, il muro in laterizio di separazione e di contenimento con la particella di terreno superiore, di identificativo catastale fg. 25 part.IIa 40 non oggetto di esecuzione immobiliare, è risultato inclinato fino a chiudere il richiamato corridoio nel suo tratto terminale del magazzino, verso l'angolo con il suo prospetto laterale sinistro. Ciò si ritiene sia avvenuto nel tempo a seguito di una inconsistenza strutturale del muro alto circa ml 1,20 rispetto alla spinta dinamica superiore del terreno.

A seguito di tale evidenza, non verificabile in fase di perizia per le ragioni sopra espresse, si è ritenuto, coordinandomi con il Dott. Di Febo Paolo, di comunicare alla S.V. III.ma quanto rilevato e di rideterminare il valore già stimato del compendio, in riduzione in funzione delle opere di risistemazione e di ricostituzione del muro di contenimento.



linea di frattura del cordolo di cemento a corona del prospetto anteriore



muro di contenimento retrostante, inclinato sotto la spinta del terreno superiore della part.IIa 40
(non oggetto di esecuzione)

Proseguendo, si è redatto un computo sulle opere di sistemazione da eseguire sulla base di misurazioni rilevate nei due sopralluoghi, prendendo, come riferimento, il prezziario Regione Abruzzo edizione 2018.

Elenco delle opere

1- scavi a sezione aperta e ristretta per ingresso operativo agevolato e per fondazioni: totali mc 103,54

€ 1'116,15

2- rimozione di murature esistenti: totali mc 16.70

€ 1'016,70

3- conglomerato cementizio per magrone: mc 8.00

€ 836,95

4- conglomerato cementizio per opere in fondazione: mc 16.70

€ 2'164,15

5- conglomerato cementizio per opere in elevazione: mc 12.52

€ 1'616,60

6- casseformi per opere in fondazione ed elevazioni: mq 83.52

€ 2'795,40

7- ferro per armature: Kg. 2'629.80

€ 3'760,60

8- trasporti di materiale proveniente da scavi e demolizioni compreso conferimenti a discarica autorizzata:

€ 937,80

9- riempimento con terreno di riporto, scarti di laterizio e soprastante magrone della linea di frattura:

a corpo € 800,00.

Importo complessivo € 15'044,35 - arr. € 15'000,00

Importo complessivo delle opere di ripristino comprensivo degli oneri di sicurezza € 15'000,00 oltre IVA 10% (manutenzione straordinaria) per un totale complessivo di **€ 16'500,00**.

Pertanto, dal valore di stima di perizia

stima originaria formazione lotti

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2	282,06 mq	360,00 €/mq	€ 101.541,60	100,00	€ 101.541,60
Bene N° 2 - Magazzino Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T	131,00 mq	170,00 €/mq	€ 22.270,00	100,00	€ 22.270,00

Valore di stima:

€ 123.811,60

e relativamente al bene n. 1 - fabbricato civile - per € 101'541,60 dovrà detrarsi l'importo per le indicate opere di sistemazione pari ad € 16'500,00 oneri compresi. Da qui l'importo ascende ad € 85'041,60 a cui aggiungere il valore del bene n. 2 - magazzino - per € 22'270,00 determinando un valore di stima dei due compendi immobiliari pari ad € 107'311,60.

Valore finale di stima del bene n.1 e bene n. 2: € 107'311, 60.

stima di modifica formazione lotti

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2	282,06 mq	301,50 €/mq	€ 85.041,60	100,00	€ 85.041,60
Bene N° 2 - Magazzino Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T	131,00 mq	170,00 €/mq	€ 22.270,00	100,00	€ 22.270,00
		Valore di stima:			€ 107.311,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2 Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale contiguo al bene n.2, su corte esclusiva di circa mq 969 al fg. 25 di Manoppello part.IIa 233 sub 4, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Consta di un piano terra, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto), collegati da un corpo scala con accesso esterno. Il piano terra ha un ulteriore ingresso nel prospetto destro del fabbricato rispetto alla indicata via. Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero. Nel P.R.G. di Manoppello, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo, salendo in località Ripacorbaria e proseguendo su via Don Rocco D'Alessandro dopo circa Km 2.00 dalla frazione di San Callisto. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria ubicati nella vicina frazione di San Callisto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ad uso residenziale in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività.

PARAMETRI URBANISTICI: - Ut = 100 mq/ha; - Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..

Detto bene è soggetto ad opere di sistemazione e di ricostituzione del muro di contenimento retrostante di separazione con la part.IIa superiore di terreno al fg. 25 part.IIa 40 non soggetta ad esecuzione immobiliare.

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T Trattasi di un locale ad uso magazzino ad un solo piano (piano terra) contiguo al bene n. 1, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile e l'altro pedonale, e un ulteriore ingresso/uscita di servizio nel prospetto posteriore, oltre finestre per l'illuminazione diurna sui vari prospetti. Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35. Come già evidenziato, l'area su cui insiste il locale magazzino ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria, ubicati nella vicina frazione di San Callisto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4) Destinazione urbanistica: Come già indicato al bene n.1, l'immobile ad uso magazzino, di identificativo catastale al fg.25 part.IIa 233 sub 2 ricade in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività.

PARAMETRI URBANISTICI: - Ut = 100 mq/ha; - Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..

Detto bene è soggetto ad opere di trasformazione da locale a magazzino a portico per concessione a sanatoria.

Prezzo base d'asta: € 107'311,60

Montesilvano li 04/03/2019

il C.T.U.

arch. Piero Pandolfi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARBITRO
PIERO
PANDOLFI
NOME ALBO C.C. N.
149

