



TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Gregorio Luciano,
nell'Esecuzione Immobiliare 17/2019 + 09/2020 del R.G.E.



promossa da



[REDACTED]
[REDACTED]

contro



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE INTEGRATIVA

(incarico conferito con ordinanza notificata in data 10/09/2024)



Il sottoscritto, Ing. Luciano De Gregorio, in qualità di nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al n° **17/2019 R.G. Es** vertente [REDACTED]

premessi che

- In data 10/09/2024 è stata notificata la "Relazione del Custode" nella quale lo stesso comunica che *"sono stati completati i monitoraggi e che l'Arch. Paolo Vescovo (Studio di Consulenza TECHNOTEST) ha trasmesso a mezzo pec al sottoscritto Custode in data 03.07.2024 il "REPORT INDAGINI TECNICHE" che si deposita in allegato alla presente nota (...)"*.
- La S.V. Ill.ma ha apposto il visto sulla suddetta "Relazione del Custode" ordinando di inoltrare *"la relazione finale al perito stimatore, affinché proceda con le valutazioni di stima"*;
- Nella medesima data (10/09/2024) il nominato Custode, Avv. Giuseppe Mucci, ha inviato a mezzo pec allo scrivente il *"Report indagini Tecniche"* a firma dell'Arch. Paolo Vescovo e la *"Relazione tecnica sulle indagini"* a firma del Dott. Geol. Alessandro Di Giovanni.

Tanto premesso si procede, sulla scorta della documentazione tecnica prodotta dal Custode, alla revisione del valore di stima attribuito all'immobile pignorato.

Il Dott. Geol. Alessandro Di Giovanni titolare dello Studio Geologiambiente, nella sua relazione tecnica sulle indagini del Dic. 2023, dopo una descrizione dei luoghi e delle indagini effettuate, afferma a pag 5 del suo elaborato *"Le quattro prove penetrometriche eseguite hanno evidenziato*

alcune differenze importanti dal punto di vista geotecnico e geomeccanico. Infatti, le DPSH 1-2-3 evidenziano la presenza di un terreno dotato di discrete caratteristiche geomeccaniche fino alla profondità di circa 3,5 m dal p.c. attuale mentre la DPSH 4, eseguita sul lato sud est del fabbricato, ha evidenziato caratteristiche geomeccaniche migliori fin dal primo metro di profondità. Inoltre, l'altro aspetto importante da considerare è la natura coesiva dei terreni costituenti il sottosuolo dell'area di sedime del fabbricato, caratteristica che li rende particolarmente sensibili alla presenza dell'acqua ed a subire il fenomeno dell'aging.

A tale proposito, vista l'elevata estensione delle superfici impermeabili delle coperture, si consiglia di verificare la perfetta tenuta di tutte le tubazioni orizzontali e verticali che raccolgono le acque meteoriche e che sono posizionate proprio in corrispondenza delle murature perimetrali del fabbricato dove sono presenti vistose lesioni, probabilmente causate da un cedimento in fondazione."

Sulla base dei dati reperiti dal Dott. Geol. Di Giovanni e dello stato dei luoghi visionato, l'Arch. Paolo Vescovo dello Studio di Consulenza Technotest Diagnostica e Engineering ha, a sua volta, redatto Report Indagini tecniche datato 30/06/2024 nel quale, dopo descrizione delle attività di verifica svolte, consistite in scavi, carotaggi, monitoraggio, prove di laboratorio, rilievo con termocamera, ecc, afferma:

"Gli esiti delle rilevazioni termografiche eseguite limitatamente alla parte relativa alla porzione del fabbricato indagato, non ha evidenziato la presenza di uno schema strutturale omogeneo, trattandosi di struttura portante mista

realizzata sia con elementi in c.a. (travi/pilasti) che da muratura portante costituita da elementi in laterizio forato.

Si precisa che sul perimetro esterno indagato sono stati rilevati solo n.2 pilasti nella parete esterna dell'ingresso (Termogramma T1) mentre nella zona perimetrale esterna non è stata rilevata la presenza di pilasti e travi emergenti o di calata (Termogramma T2 – T3 – T5 -T5.”

Ed, inoltre, nelle schede riassuntive dei punti di misura afferma “...Limitatamente al periodo di osservazione (mesi 6 – n.6 letture) e compatibilmente con le condizioni dell'area di misura, il diagramma temporale delle variazioni di ampiezza della lesione, sono di tipo ciclico e quindi il quadro fessurativo può ritenersi stabile e tale criticità è da imputare alle variazioni termiche del periodo. Si precisa che lo stato fessurativo potrebbe essere riconducibile ad un cedimento fondale ad oggi presumibilmente stabilizzato, generato da un possibile dilavamento del terreno di fondazione di tipo coesivo sensibile alla presenza di acqua”.

Sulla base delle risultanze delle prove e verifiche effettuate dagli studi specializzati come sopra riassunte, si può affermare che il dissesto rilevato risulta essersi “stabilizzato”, essendo esso presumibilmente correlato a fenomeni di avvenuto dilavamento del terreno di fondazione.

A tal punto si procede alla valutazione delle opere da porre in essere per il ripristino dell'immobile finalizzato alla eliminazione del pericolo di rovina degli elementi costruttivi interessati dal dissesto, considerandola quale decremento del valore di stima (al tempo indicato nella Relazione del 02/02/21 in € 84.800,00).

Costi delle opere da porre in essere per eliminare il dissesto.

Tenendo conto dell'incremento e diffusione del dissesto che interessa in particolare i seguenti elementi costruttivi:

- murature perimetrali ed interne (e impianti in esse collocati);
- pavimentazioni;
- rivestimenti murali.

Si ritiene opportuno procedere alla totale demolizione degli stessi ed al loro rifacimento, previo smontaggio di infissi, sanitari, parte degli impianti, ecc. e successivo loro ricollocamento/rifacimento.

Il costo unitario (per mq) della totale ristrutturazione dell'immobile degli elencati elementi costruttivi e opere connesse, comprensivo di oneri e spese tecniche, è stimabile pari ad almeno € 650,00/mq. Tale valore unitario è stato solo in parte considerato in detrazione al tempo della stima del valore unitario (in relazione alla minore entità del dissesto), portando a definire il valore venale in € 680,00/mq (a fronte di un valore medio di mercato di € 1.000,00/mq).

Per quanto illustrato, detraendo l'intero costo di ristrutturazione sopra indicato, il valore unitario di stima attuale è definibile pari ad € 350,00/mq.

Si procede a tal punto a riportare integralmente il paragrafo relativo alla STIMA/FORMAZIONE LOTTI con i valori correlati allo stato e condizioni attuali degli immobili oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile è interessato da dissesto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
 Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonché attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.890,00
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
 Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.000,00
- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
 Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	105,40 mq	350,00 €/mq	€ 36.890,00	100,00%	€ 36.890,00
Bene N° 2 - Area urbana Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	200,00 mq	50,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Bene N° 3 - Portico Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	46,00 mq	68,00 €/mq	€ 3.128,00	100,00%	€ 3.128,00
Valore di stima:					€ 50.018,00

Valore di stima: € 50.018,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: € 49.418,00

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.

Pescara, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Luciano De Gregorio

- **Allegato 1** - “Report indagini Tecniche” a firma dell’Arch. Paolo Vescovo;

- **Allegato 2** “Relazione tecnica sulle indagini” a firma del Dott. Geol. Alessandro Di

Giovanni.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonché attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 49.418,00

