
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bocola Oriana, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	5
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.10	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.11	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.12	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	12

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.684,00	24

INCARICO

All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Arch. Bocola Oriana, con studio in Via Celestino V, 10 - 65129 - Pescara (PE), email bocola.orian@tiscali.it, PEC oriana.bocola@archiworldpec.it, cell. 3358245460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Monolocale sottotetto parte di un complesso edilizio in corso di costruzione a destinazione residenziale e commerciale ad oggi in stato di abbandono. Il complesso edilizio è ubicato nel comune di Loreto Aprutino in contrada Remartello snc, a ca. 5 Km dal centro urbano e a ca. 20 Km dal capoluogo di provincia.

La costruzione sorge lungo la SP18 che corre parallelamente alla vallata del fiume Tavo, quindi su area pianeggiante. La zona è caratterizzata da un urbanizzato a bassa densità composta prevalentemente da residenze e attività terziarie.

La vendita interessa un sottotetto di futuro uso a civile abitazione, sito al secondo piano senza ascensore, composto da: monolocale con vano bagno di ca. 28 mq calpestabili e terrazzo di ca. 10,00 mq calpestabili.

Completa il lotto di vendita un garage pertinenziale (bene n.2) sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca. 32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile, con accesso dalla strada provinciale.

L'unità immobiliare ha diritto ad un posto auto nella futura area parcheggio prevista dal progetto.

L'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune nel 2020 risulta scaduto senza il conseguimento di un collaudo tecnico-amministrativo dell'intero complesso e un collaudo funzionale degli impianti. Non esistono gli allacci pubblici alle reti tecnologiche e nel corso della costruzione sono state apportate ulteriori varianti al progetto come: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa distribuzione dei vani garage nell'interrato, con l'inserimento di una nuova autorimessa (bene n.2). Si specifica inoltre che l'ultimo titolo menzionato non legittima la destinazione residenziale dei sottotetti, realizzabile solo con la presentazione di una Scia per il recupero abitativo.

Per regolarizzare l'intero complesso andrebbe presentata, prioritariamente, una SCIA di completamento dei lavori dal consorzio degli aventi titolo, rappresentanti l'intera proprietà ormai frazionata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Garage pertinenziale sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile con accesso dalla strada provinciale. Il bene in oggetto non risulta presente nell'ultimo Titolo depositato presso il comune di Loreto Aprutino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il complesso edilizio di cui sono porzione i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti ad una società immobiliare nel 2020 a seguito di fallimento della ditta costruttrice originaria ([REDACTED] Tribunale di Pescara Sentenza n.12 del 12/01/2014).

L'**** Omissis **** acquisiva con atto di compravendita trascritto a Pescara in data 11/02/2020 al n.1537 R.P., complesso edilizio residenziale e commerciale costituito da villette a schiera unifamiliari e da locali commerciali, composto da un piano interrato unico e da due corpi di fabbrica fuori terra, in corso di costruzione, con tutte le tamponature realizzate, con la copertura in legno ultimata, parte dei lavori per l'impiantistica iniziati, nonché una parte degli infissi esterni. Non erano state pertanto depositate le planimetrie catastali e non correva l'obbligo di dotare le unità di Attestato di prestazione energetica (APE).

Dal 2020 al 29/07/2024, data di trascrizione del pignoramento sono accaduti i seguenti fatti:

- 1) In data 4/09/2020 veniva depositata Scia n.39/2020 dalla ditta **** Omissis **** per completamento lavori sospesi e legittimati dal PdC n.376 del 20/07/2009;
- 2) In data 30/01/2021 si trasmetteva notifica preliminare ai sensi dell'art.99, D.Lgs.81/08 nella quale si indicava come data presunta di inizio lavori il 03/02/2021 e fine lavori 31/12/2021;
- 3) In data 22/10/2021 si trascriveva atto di compravendita tra **** Omissis **** e **** Omissis **** che diveniva proprietario dei beni oggi pignorati;
- 4) In data 08/11/2021, si trascriveva atto di compravendita tra **** Omissis **** e l'esecutata **** Omissis **** che acquisiva gli stessi beni, con allegata APE.
- 5) Nel 2023 si è esaurita la naturale efficacia della SCIA depositata nel 2020 con l'abbandono del cantiere in assenza di atti formali non concludendo le opere edilizie e impiantistiche.

Negli ultimi due atti di compravendita si indica come titolo edilizio conclusivo la SCIA depositata nel 2020, nonostante riguardasse esclusivamente il completamento delle opere del complesso edilizio secondo il progetto originario. Non riguardava le variazioni apportate come: l'eliminazione dei vani ascensori; l'inserimento di un altro vano garage su porzione di area di manovra al piano interrato (sub.10 oggetto di pignoramento); il cambio di destinazione d'uso del sottotetto (sub.16 oggetto di pignoramento) da ripostiglio a monolocale abitativo con realizzazione di locale bagno.

Nello specifico, per questa destinazione d'uso era necessario il contestuale deposito di una SCIA per recupero abitativo ai sensi della L.R. 10/2011.

In particolare, nell'atto di compravendita con il quale i cespiti, oggi pignorati, sono stati acquisiti dall'esecutata si dichiara che la parte venditrice "provvederà nel più breve tempo possibile a presentare al comune di Loreto Aprutino la SCAGI per l'agibilità. Dichiarazione scritta saltando i passaggi amministrativi su indicati.

Tale titolo edilizio però deve essere preceduto dalla presentazione di una SCIA di completamento dell'intero complesso edilizio. La SCIA andrebbe, tra l'altro, presentata in Sanatoria per le variazioni apportate nel corso della costruzione quali: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa

distribuzione dei vani garage nell'interrato.

A seguito di una verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, il complesso edilizio oggi appartiene per diverse quote a sei proprietari. Tra questi, l'Immobiliare Peligna possiede sei unità immobiliari accatastate come unità in corso di costruzione F3. Alla luce di quanto rilevato il titolo edilizio per il completamento delle opere andrebbe presentato dal consorzio dei proprietari che devono accollarsi pro-quota le spese relative alle opere edilizie mancanti oltre che quelle eventuali di ripristino. I fabbricati presentano infatti diversi segni di degrado.

Dalle verifiche effettuate inoltre, la categoria catastale assegnata, A2 per il monolocale e C6 per il garage, non è congruente con lo stato dei luoghi. Entrambi i beni andrebbero declassati come categoria F3, in corso di costruzione, attraverso un provvedimento del Giudice.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MONOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino a due atti di compravendita trascritti presso l'Agenzia del territorio di Teramo: il primo in data 09/04/1959 ai numeri 3207/2763 di formalità, e il secondo in data 12/07/1973 ai numeri 10160/8233 entrambi riguardanti l'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio, acquistato da **** Omissis **** per la quota di 1/1, di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile né il certificato di residenza. Tali documenti sono stati acquisiti dalla scrivente e allegati alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

V. Bene n.1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MONOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risulta essere nubile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risulta essere nubile

CONFINI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.14, part.1055, sub.16 confina: a nord-ovest con distacco su strada provinciale SP18; a sud ovest con vano scala-ascensore; a sud-est con distacco fabbricato B; a nord-est con distacco part.633.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

L'unità immobiliare definita in Catasto Urbano con il Fg.14, part.1055, sub.10 confina: a nord-ovest con sub. 5 di altra ditta; a sud est con vano scala-ascensore sub.18; a nord-est con spazio di manovra comune sub.3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Monocale sottotetto	28,63 mq	33,41 mq	0,75	25,06 mq	2,40 m	Secondo
Zona inaccessibile	5,22 mq	6,30 mq	0,15	0,94 mq	1,50 m	Secondo
Terrazza	9,50 mq	10,66 mq	0,35	3,73 mq	1,40 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				29,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona inaccessibile è stata calcolata fino ad un'altezza di 1,50 che rappresenta la minima altezza oltre la quale le superfici si escludono dal calcolo del valore commerciale.

L'altezza 2,40 rappresenta la media all'interno del vano mansarda.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,37 mq	36,76 mq	0,50	18,38 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,38 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MONOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 75 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale € 15,24 Reddito agrario € 6,97
Dal 08/08/2008 al 03/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 75 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale € 15,24 Reddito agrario € 6,97
Dal 03/04/2020 al 07/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055 Categoria EU
Dal 07/04/2020 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 149,77 Piano 2

Dal 22/10/2021 al 08/11/2021

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16
Categoria A2
Cl.2, Cons. 2 vani
Superficie catastale 36 mq
Rendita € 149,77
Piano 2

Dal 08/11/2021 al 29/07/2024

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16
Categoria A2
Cl.2, Cons. 2 vani
Superficie catastale 36 mq
Rendita € 149,77
Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 03/04/2020 l'immobile è stato costituito e associato al tipo mappale in atti dal 07/04/2020.
Dalla costituzione della particella 1055 sono state soppresse le particelle originarie 75 e 77.

Secondo i dati catastali la dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano è stata effettuata in data 22/09/2021.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1981 al 08/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 75 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale € 15,24 Reddito agrario € 6,97
Dal 08/08/2008 al 03/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 75 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10 00 Reddito dominicale € 15,24 Reddito agrario € 6,97
Dal 03/04/2020 al 07/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055 Categoria EU
Dal 07/04/2020 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 56,19

		Piano S1
Dal 22/10/2021 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 56,19 Piano S1
Dal 08/11/2021 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 56,19 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 03/04/2020 l'immobile è stato costituito e associato al tipo mappale in atti dal 07/04/2020.
Dalla costituzione della particella 1055 sono state soppresse le particelle originarie 75 e 77.

Secondo i dati catastali la dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano è stata effettuata in data 22/09/2021.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1055	16		A2	2	2 vani	36 mq	149,77 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Il complesso edilizio si presenta in corso di costruzione e, nell'immediato, in stato di abbandono. L'unità immobiliare in oggetto non è pertanto nelle condizioni di generare reddito in quanto mancano due passaggi amministrativo-urbanistici essenziali: la fine lavori con collaudo dell'intero complesso edilizio e una pratica di recupero abitativo.

Sussiste corrispondenza catastale esclusivamente in termini di distribuzione interna ma per quanto riguarda la categoria, questa andrebbe declassata da A2 ad F3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1055	10		C6	2	32 mq	39 mq	56,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il complesso edilizio si presenta in corso di costruzione e, nell'immediato, in stato di abbandono. L'unità immobiliare in oggetto non è pertanto nelle condizioni di generare reddito in quanto mancano due passaggi amministrativo-urbanistici essenziali ovvero: la fine lavori e collaudo dell'intero complesso edilizio.

Sussiste corrispondenza catastale esclusivamente in termini di distribuzione interna ma per quanto riguarda la categoria, questa andrebbe declassata da C6 a F3.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2**

L'inizio dei lavori dell'intero complesso edilizio risale all'anno 2009. Nel 2014 veniva dichiarato il fallimento della ditta di costruzione e nel febbraio 2021 ripartivano i lavori di completamento con la nuova ditta acquirente dell'intera proprietà. A seguito di abbandono del cantiere (senza sospensione formale) e scadenza naturale del titolo SCIA depositato nel 2020, ad oggi l'intero manufatto non finito si presenta in uno stato di degrado e con segni di vandalismo compiuti sulle strutture.

Per quanto riguarda le porzioni comuni: l'interrato destinato ad autorimessa collettiva è allo stato grezzo e privo di massetto e i singoli garage sono privi di infissi. Manca la pavimentazione dell'area parcheggio livello strada, il camminamento comune tra le palazzine, le recinzioni, i marciapiedi e gli allacci alle reti pubbliche.

Per quanto riguarda il piano commerciale mancano: impianti tecnologici, massetti e pavimenti, infissi, intonaci. Si precisa inoltre che le tamponature portate a conclusione prima dell'abbandono del cantiere sono crollate o demolite.

Per quanto riguarda i corpi di fabbrica comprendenti le unità abitative mancano: montaggio gradini vano scala, infissi vano scala, chiusura di tracce, finiture.

Diverse unità abitative mancano di rivestimenti, pavimenti, sanitari e parapetti balconi.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è stata evidentemente depredata degli infissi già montati. Questo ha causato il disfacimento degli stipiti con qualche crollo e la messa in esposizione agli agenti atmosferici del rivestimento esterno a cappotto. Il portone blindato è stato smontato lasciando quindi l'accesso libero e non protetto. Nel vano bagno non sono presenti i sanitari tranne il piatto doccia. In merito agli impianti sono stati montati i corrugati per l'impianto elettrico ma l'impianto non è stato installato mentre è presente l'impianto idrico sanitario e termico, quest'ultimo solo come predisposizione. La copertura in legno a vista sembra in buono stato ma l'unità immobiliare per ovvie ragioni è liberamente occupata da volatili e pertanto versa in uno stato igienico degradato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

V. Bene n.1 per la descrizione generale.

Si aggiunge che il garage non è rifinito, non è stato realizzato il massetto, non è stato montato l'infisso e tutta

l'autorimessa versa in uno stato di abbandono. L'accesso è tra l'altro ostacolato dalla presenza di materiale da costruzione depositato per tutta l'area di manovra oltre che dalla presenza di due autoveicoli, uno interno proprio al sub.10 oggetto di procedura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Secondo la descrizione presente nell'ultimo atto di compravendita le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva hanno diritto ai: subb.1 (area parcheggio), 2 (locale tecnico, vano scala, androne d'ingresso), 3 (rampa di accesso, area di manovra), 4 (camminamento d'ingresso pedonale).

Si precisa che il vano ascensore presente nel progetto depositato è stato eliminato nel corso dei lavori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1 V. Bene n.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce;
Strutture verticali: telaio in cemento armato;
Solai: misto in latero-cemento;
Copertura: struttura in legno a una falda inclinata;
Manto di copertura: tegole in cemento;
Pareti esterne: muratura a cassetta con intercapedine, coibentata esternamente e finita con tonachino per cappotto;
Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica gres;
Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici;
Sanitari: è presente solo il piatto doccia;
Infissi esterni: smontati; porta d'ingresso blindata smontata;
Infissi interni: porta in legno;
Soffitti: struttura in legno a vista;
Altezza utile: media 2,40 metri ca.;
Impianti: impianto idrico sanitario, impianto termico e gas predisposti;
Terrazzo: parapetto in muratura e pavimento in gres;
Esposizione: prevalentemente NE e SE;
Scale: gradinata comune fabbricato A in cemento armato da pavimentare e rifinire.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Fondazioni: fondazioni in c.a., platea su travi rovesce;
Strutture verticali: telaio e pareti controterra in cemento armato;
Solaio: in cemento armato.

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta non conclusa e il complesso edilizio di cui è parte in stato di abbandono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2008 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Faleta	08/08/2008	8542	4489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	05/09/2008	14775	9179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2020 al 22/10/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elena Colantonio	05/02/2020	31555	7852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	11/02/2020	2011	1357
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2021 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Matteis	04/10/2021	74962	39630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	22/10/2021	15990	11385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2021 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Matteis	05/11/2021	75101	39739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Pescara	08/11/2021	16839	11987
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** acquistò la proprietà da **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****;
**** Omissis **** divenne proprietario per la quota 1/1 attraverso due atti di compravendita: il primo trascritto presso l'Agenzia del territorio di Teramo in data 09/04/1959 ai numeri 3207/2763 e il secondo trascritto

presso l'Agenzia del territorio di Teramo in data 12/07/1973 ai numeri 10160/8233.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

V. Bene n.1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 08/11/2021
Reg. gen. 16840 - Reg. part. 2158
Quota: 1/1
Importo: € 120.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 67.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/12/2023
Reg. gen. 19518 - Reg. part. 13997
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 29/07/2024
Reg. gen. 11786 - Reg. part. 8567
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00).

Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

V. Bene n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - edificato di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale, normata dall'art.34 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Loreto Aprutino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

V. Bene n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è porzione di un complesso edilizio residenziale e commerciale costituito da villette a schiera e locali commerciali composto da, un piano interrato unico e da due corpi di fabbrica fuori terra in corso di costruzione, in origine legittimato dal PdC n.338 dell'18/01/2009, progetto depositato dalla ditta **** Omissis ****.

Il deposito al servizio sismica era stato denunciato in data 01/09/2008 con prot.3062 mentre i lavori avevano inizio in data 02/02/2009.

Successivamente veniva presentata una DIA prot. n.172517/02/2009 per diverso impianto plani-altimetrico dell'intero complesso e rotazione dei fabbricati.

In data 20/07/2009 si presentava nuovo PdC n.376 come variante in corso d'opera e veniva depositata denuncia di variante per la costruzione del fabbricato al servizio sismica con il n. prot.3176. Negli anni successivi venivano accolte dal Comune due richieste di proroga fino al 2014.

Con Sentenza del Tribunale di Pescara n.12 del 12/01/2014 la ditta di costruzioni veniva dichiarata fallita e, in esecuzione al piano di liquidazione, il complesso residenziale e commerciale veniva acquistato **** Omissis ****.

Al momento dell'acquisizione l'intero manufatto si presentava con tamponature iniziate, copertura in legno ultimata, lavori per impiantistica iniziati e in parte montati gli infissi esterni.

In data 4/09/2020 veniva depositata Scia n.39/2020 per completamento lavori sospesi e legittimati dal PdC n.376 del 20/07/2009.

Secondo informazioni desunte dalla notifica preliminare trasmessa ai sensi dell'art.99, D.Lgs.81/08, la data presunta di inizio lavori indicata era il 3/02/2021, la fine lavori presunta indicata il 31/12/2021 e l'ammontare complessivo presunto dei lavori si attestava su un importo di €.65.000,00.

Il titolo oggi risulta scaduto e allo stato di fatto i lavori non sono stati ultimati; mancano gli allacci alle reti pubbliche e pertanto non esiste collaudo tecnico-amministrativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita al piano secondo (sottotetto) del fabbricato. Dalle verifiche effettuate non sussiste conformità tra stato di fatto e l'ultimo progetto depositato relativamente alla destinazione d'uso. L'unità immobiliare pignorata, identificata come monolocale sulla planimetria catastale, risulta invero essere da progetto destinata a locale di sgombero, con terrazzo/stenditoio esterno e priva di vano bagno. Risulta difforme anche la dimensione degli infissi.

In merito alla difformità d'uso è possibile sanare l'immobile presentando un SCIA per recupero abitativo del sottotetto e successivamente una SCAGI per la nuova agibilità.

Tale titolo edilizio però deve essere preceduto dalla presentazione di una SCIA di completamento dell'intero complesso edilizio. La SCIA andrebbe, tra l'altro, presentata in Sanatoria per le variazioni apportate nel corso della costruzione quali: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa distribuzione dei vani garage nell'interrato.

A seguito di una verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, il complesso edilizio oggi appartiene per diverse quote a sei proprietari. Tra questi, **** Omissis **** possiede sei unità immobiliari accatastate come unità in corso di costruzione F3.

Alla luce di quanto rilevato il titolo edilizio per il completamento delle opere andrebbe presentato dal consorzio dei proprietari che devono accollarsi pro-quota le spese relative alle opere edilizie mancanti oltre che quelle eventuali di ripristino. I fabbricati presentano infatti diversi segni di degrado.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

V. Bene n.1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita al piano interrato del fabbricato. Dalle verifiche effettuate non sussiste conformità tra stato di fatto e l'ultimo progetto depositato relativamente alla destinazione d'uso. L'unità immobiliare pignorata, identificata come autorimessa sulla planimetria catastale, risulta essere da progetto area di manovra comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MONOLOCALE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, EDIFICIO A, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA REMARTELLO SNC, PIANO S1

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 - Monocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2**
Monocale sottotetto parte di un complesso edilizio in corso di costruzione a destinazione residenziale e commerciale ad oggi in stato di abbandono. Il complesso edilizio è ubicato nel comune di Loreto Aprutino in contrada Remartello snc, a ca. 5 Km dal centro urbano e a ca.20 Km dal capoluogo di provincia.

La costruzione sorge lungo la SP18 che corre parallelamente alla vallata del fiume Tavo, quindi su area pianeggiante. La zona è caratterizzata da un'urbanizzata a bassa densità composta prevalentemente da residenze e attività terziarie. La vendita interessa un sottotetto di futuro uso a civile abitazione, sito al secondo piano senza ascensore, composto da: monocale con vano bagno di ca.28 mq calpestabili e terrazzo di ca.10,00 mq calpestabili. Completa il lotto di vendita un garage pertinenziale (bene n.2) sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile, con accesso dalla strada provinciale.

L'unità immobiliare ha diritto ad un posto auto nella futura area parcheggio prevista dal progetto. L'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune nel 2020 risulta scaduto senza il conseguimento di un collaudo tecnico-amministrativo dell'intero complesso e un collaudo funzionale degli impianti. Non esistono gli allacci pubblici alle reti tecnologiche e nel corso della costruzione sono state apportate ulteriori varianti al progetto come: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa distribuzione dei vani garage nell'interrato, con l'inserimento di una nuova autorimessa (bene n.2). Si specifica inoltre che l'ultimo titolo menzionato non legittima la destinazione residenziale dei sottotetti, realizzabile solo con la presentazione di una Scia per il recupero abitativo.

Per regolarizzare l'intero complesso andrebbe presentata, prioritariamente, una SCIA di completamento dei lavori dal consorzio degli aventi titolo, rappresentanti l'intera proprietà ormai frazionata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 34.754,37

L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2024 – semestre 1 per la zona Extraurbana – RESTANTE TERRITORIO COMUNALE per abitazioni civili in stato conservativo normale si riferiscono ad un minimo di 450,00 €/mq fino ad un massimo di 670,00 €/mq. Non sono presenti dati sullo stato conservativo ottimo che si potrebbe riferire alle nuove costruzioni.

L'intero comune di Loreto Aprutino infatti presenta un numero di compravendite abbastanza esiguo per diverse tipologie immobiliari: numero che si azzera se si cercano tipologie simili al cespite pignorato. Un sottotetto da recuperare a fini abitativi, monolocale, potrebbe avere un minimo "bacino d'utenza" se fosse ubicato nel centro storico del comune ma, lungo la Strada Provinciale non si rileva una domanda abitativa riferita a questa tipologia.

Secondo calcoli statistici basati su annunci immobiliari, dinamiche di mercato e incrociando le risultanze con il Borsino Immobiliare, un bene come quello oggetto della procedura con stesse caratteristiche, stessa ubicazione, stessa dimensione, a nuovo entrerebbe sul mercato immobiliare con un prezzo unitario di 800,00 €/mq.

Trattandosi però di un fabbricato in costruzione, si è ritenuto opportuno confrontarsi con una stima basata sul valore del costo di costruzione deprezzato di tutti gli oneri che concorrono all'inserimento sul mercato di un bene. Non si ritiene pertanto, in questo caso, di applicare il metodo del costo di riproduzione deprezzato (o metodo indiretto per costruire il valore di mercato), in quanto il processo economico edilizio è stato interrotto e la porzione d'interesse, così come progettata, non costituisce da sola una unità potenzialmente funzionale. Non si possono presupporre, dunque, scelte economiche future che siano certe, ma è possibile solo fare riferimento a quanto esiste oggi.

Per la determinazione del costo di costruzione è stata utilizzata un'applicazione sviluppata dall'Ordine Nazionale degli Architetti in concerto con il Cresme, la quale determina i costi utilizzati in edilizia per la costruzione di manufatti aventi destinazione diversificata: in dettaglio, l'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia.

Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti, riferendosi al territorio indicato, Loreto Aprutino, secondo dimensioni e caratteristiche specifiche. Nel caso in oggetto il costo di costruzione medio standard risulta essere di 1.169,00 €/mq che rappresenta l'intervento concluso suddiviso come incidenze percentuali di opere in:

Edilizia - 50,43%

Strutture - 38,45%

Impianti elettrici - 5,69%

Altri impianti - 5,44%

Rilevando che le opere strutturali sono state completate mentre gli impianti e le opere edilizie non sono state concluse, si stima per il montaggio degli infissi, installazione dei cavi elettrici, montaggio sanitari, caldaia, termosifoni e generali opere di ripristino, comprese le opere conclusive per il vano garage, una incidenza di opere da eseguire del 23%. A ciò bisognerebbe aggiungere una quota parte di spesa per il completamento delle opere comuni, per il risanamento delle opere già realizzate e per la chiusura lavori ma, non potendo prevedere le scelte future relative a tutto il complesso si utilizzerà un coefficiente di degrado.

Per stabilire lo stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto delle seguenti parti dell'abitazione: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento. Nonché delle seguenti parti comuni dell'edificio: accessi, scale ed ascensore, facciate, coperture, e parti comuni in genere.

Se le condizioni di degrado interessano tre o quattro elementi tra quelli elencati riferiti all'intero complesso di cui è parte l'abitazione, lo stato può essere definito mediocre con svalutazione del valore

medio unitario all'80% o scadente con svalutazione al 60%.

Non potendo tralasciare le condizioni generali del complesso edilizio che necessita di interventi di manutenzione straordinaria anche sul già realizzato oltretutto sullo stato delle singole unità pignorate ci si può attestare su un valore intermedio tra il mediocre e lo scadente ovvero su una svalutazione al 70% (cioè un abbattimento del 30%).

Gli ulteriori oneri da sostenere, stimati all'incirca su un importo di €3.500,00 riguardano gli oneri amministrativi e compensi professionali per le seguenti attività edilizie:

- Deposito SCIA in Sanatoria per il completamento dell'intero complesso edilizio con oneri pro-quota;
- Deposito di SCIA per recupero sottotetto ovvero cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a monolocale residenziale;
- Deposito della SCAGI relativa all'unità pignorata.

Tale importo può essere identificato in percentuale con una incidenza del 7% sul costo di costruzione.

Gli oneri di costruzione e urbanizzazione risultano già versati a meno di ulteriori adeguamenti.

Date le osservazioni e riserve descritte si aggiunge un ulteriore 5% di abbattimento del valore del lotto in vendita per i limiti intrinseci alla procedura di regolarizzazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1
Garage pertinenziale sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile con accesso dalla strada provinciale.
Il bene in oggetto non risulta presente nell'ultimo Titolo depositato presso il comune di Loreto Aprutino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.486,22
V. Bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2	29,73 mq	1.169,00 €/mq	€ 34.754,37	100,00%	€ 34.754,37
Bene N° 2 - Garage Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1	18,38 mq	1.169,00 €/mq	€ 21.486,22	100,00%	€ 21.486,22
Valore di stima:					€ 56.240,59

Valore di stima a nuovo non deprezzato: € 56.240,59

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Incidenza opere da realizzare relative alle unità pignorate	23,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensi tecnici	7,00	%
Coefficiente di degrado per stato d'uso e manutenzione	30,00	%
Riserve e limiti propri della procedura	5,00	%

Valore finale di stima: € 19.684,21 arrotondato a € 19.684,00

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 09/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bocola Oriana

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e verbale giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa - planimetrie catastali - dimostrazione grafica dei subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure storiche - Visure attuali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota compravendita 22/10/2021 R.G.15990 R.P.11385 - Nota compravendita 8/11/2024 R.G.16839 R.P.11987
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio PRG vigente
- ✓ N° 8 Altri allegati - Accesso agli atti c/o il comune di Loreto Aprutino
- ✓ N° 9 Altri allegati - SCIA n.39/2020 - Relazione tecnica - Depositi Servizio Sismica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elaborati grafici allegati alla SCIA
- ✓ N° 11 Altri allegati - Compravendita reg. 11/02/2020 n.1495 (acquisizione da fallimento del 2014)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2

Monolocale sottotetto parte di un complesso edilizio in corso di costruzione a destinazione residenziale e commerciale ad oggi in stato di abbandono. Il complesso edilizio è ubicato nel comune di Loreto Aprutino in contrada Remartello snc, a ca. 5 Km dal centro urbano e a ca.20 Km dal capoluogo di provincia. La costruzione sorge lungo la SP18 che corre parallelamente alla vallata del fiume Tavo, quindi su area pianeggiante. La zona è caratterizzata da un urbanizzato a bassa densità composta prevalentemente da residenze e attività terziarie.

La vendita interessa un sottotetto di futuro uso a civile abitazione, sito al secondo piano senza ascensore, composto da: monolocale con vano bagno di ca.28 mq calpestabili e terrazzo di ca.10,00 mq calpestabili. Completa il lotto di vendita un garage pertinenziale (bene n.2) sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile, con accesso dalla strada provinciale.

L'unità immobiliare ha diritto ad un posto auto nella futura area parcheggio prevista dal progetto. L'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune nel 2020 risulta scaduto senza il conseguimento di un collaudo tecnico-amministrativo dell'intero complesso e un collaudo funzionale degli impianti. Non esistono gli allacci pubblici alle reti tecnologiche e nel corso della costruzione sono state apportate ulteriori varianti al progetto come: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa distribuzione dei vani garage nell'interrato, con l'inserimento di una nuova autorimessa (bene n.2). Si specifica inoltre che l'ultimo titolo menzionato non legittima la destinazione residenziale dei sottotetti, realizzabile solo con la presentazione di una Scia per il recupero abitativo.

Per regolarizzare l'intero complesso andrebbe presentata, prioritariamente, una SCIA di completamento dei lavori dal consorzio degli aventi titolo, rappresentanti l'intera proprietà ormai frazionata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste l'immobile è ricompresa integralmente all'interno della Sottozona B3 - edificato di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale, normata dall'art.34 delle N.T.A. della strumentazione urbanistica vigente nel comune di Loreto Aprutino.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1

Garage pertinenziale sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile con accesso dalla strada provinciale.

Il bene in oggetto non risulta presente nell'ultimo Titolo depositato presso il comune di Loreto Aprutino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: V. Bene n.1

Prezzo base d'asta: € 19.684,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.684,00

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, edificio A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	29,73 mq
Stato conservativo:	L'inizio dei lavori dell'intero complesso edilizio risale all'anno 2009. Nel 2014 veniva dichiarato il fallimento della ditta di costruzione e nel febbraio 2021 ripartivano i lavori di completamento con la nuova ditta acquirente dell'intera proprietà. A seguito di abbandono del cantiere (senza sospensione formale) e scadenza naturale del titolo SCIA depositato nel 2020, ad oggi l'intero manufatto non finito si presenta in uno stato di degrado e con segni di vandalismo compiuti sulle strutture. Per quanto riguarda le porzioni comuni: l'interrato destinato ad autorimessa collettiva è allo stato grezzo e privo di massetto e i singoli garage sono privi di infissi. Manca la pavimentazione dell'area parcheggio livello strada, il camminamento comune tra le palazzine, le recinzioni, i marciapiedi e gli allacci alle reti pubbliche. Per quanto riguarda il piano commerciale mancano: impianti tecnologici, massetti e pavimenti, infissi, intonaci. Si precisa inoltre che le tamponature portate a conclusione prima dell'abbandono del cantiere sono crollate o demolite. Per quanto riguarda i corpi di fabbrica comprendenti le unità abitative mancano: montaggio gradini vano scala, infissi vano scala, chiusura di tracce, finiture. Diverse unità abitative mancano di rivestimenti, pavimenti, sanitari e parapetti balconi. L'unità abitativa oggetto di pignoramento è stata evidentemente depredata degli infissi già montati. Questo ha causato il disfacimento degli stipiti con qualche crollo e la messa in esposizione agli agenti atmosferici del rivestimento esterno a cappotto. Il portone blindato è stato smontato lasciando quindi l'accesso libero e non protetto. Nel vano bagno non sono presenti i sanitari tranne il piatto doccia. In merito agli impianti sono stati montati i corrugati per l'impianto elettrico ma l'impianto non è stato installato mentre è presente l'impianto idrico sanitario e termico, quest'ultimo solo come predisposizione. La copertura in legno a vista sembra in buono stato ma l'unità immobiliare per ovvie ragioni è liberamente occupata da volatili e pertanto versa in uno stato igienico degradato.		
Descrizione:	Monolocale sottotetto parte di un complesso edilizio in corso di costruzione a destinazione residenziale e commerciale ad oggi in stato di abbandono. Il complesso edilizio è ubicato nel comune di Loreto Aprutino in contrada Remartello snc, a ca. 5 Km dal centro urbano e a ca.20 Km dal capoluogo di provincia. La costruzione sorge lungo la SP18 che corre parallelamente alla vallata del fiume Tavo, quindi su area pianeggiante. La zona è caratterizzata da un urbanizzato a bassa densità composta prevalentemente da residenze e attività terziarie. La vendita interessa un sottotetto di futuro uso a civile abitazione, sito al secondo piano senza ascensore, composto da: monolocale con vano bagno di ca.28 mq calpestabili e terrazzo di ca.10,00 mq calpestabili. Completa il lotto di vendita un garage pertinenziale (bene n.2) sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile, con accesso dalla strada provinciale. L'unità immobiliare ha diritto ad un posto auto nella futura area parcheggio prevista dal progetto.		

	L'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune nel 2020 risulta scaduto senza il conseguimento di un collaudo tecnico-amministrativo dell'intero complesso e un collaudo funzionale degli impianti. Non esistono gli allacci pubblici alle reti tecnologiche e nel corso della costruzione sono state apportate ulteriori varianti al progetto come: mancata realizzazione dei vani ascensore e diversa distribuzione dei vani garage nell'interrato, con l'inserimento di una nuova autorimessa (bene n.2). Si specifica inoltre che l'ultimo titolo menzionato non legittima la destinazione residenziale dei sottotetti, realizzabile solo con la presentazione di una Scia per il recupero abitativo. Per regolarizzare l'intero complesso andrebbe presentata, prioritariamente, una SCIA di completamento dei lavori dal consorzio degli aventi titolo, rappresentanti l'intera proprietà ormai frazionata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Remartello snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	18,38 mq
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1055, Sub. 10, Categoria C6		
Stato conservativo:	V. Bene n.1 per la descrizione generale. Si aggiunge che il garage non è rifinito, non è stato realizzato il massetto, non è stato montato l'infixo e tutta l'autorimessa versa in uno stato di abbandono. L'accesso è tra l'altro ostacolato dalla presenza di materiale da costruzione depositato per tutta l'area di manovra oltre che dalla presenza di due autoveicoli, uno interno proprio al sub.10 oggetto di procedura.		
Descrizione:	Garage pertinenziale sito al piano interrato, nell'autorimessa comune al complesso edilizio, di ca.32 mq, raggiungibile tramite rampa carrabile con accesso dalla strada provinciale. Il bene in oggetto non risulta presente nell'ultimo Titolo depositato presso il comune di Loreto Aprutino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

