



# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Novelli Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.496,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 29/09/2024, il sottoscritto Arch. Novelli Pierluigi, con studio in Via Bologna, 13 - 65122 - Pescara (PE), email pl.novelli@libero.it;novelli.pierluigi@fastwebnet.it, PEC pierluigi.novelli@archiworldpec.it, Tel. 085 4214495 - 349 0736754, Fax 085 4214195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34 (Coord. Geografiche: 42°27'13.6"N 14°11'11.9"E)

## DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Spoltore località Villaraspa (PE) alla Via Parigi n. 34, in zona B - completamento e recupero, ben servita da strade e servizi pubblici.

L'appartamento, costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere da letto, WC e cucinino, è accessibile mediante scala esterna a doppia rampa prospiciente la Via Parigi.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Nell'atto di compravendita per Notaio Nicola Giofrè del 26/10/2001 rep n. 69271, trascritto a Pescara il 02/11/2001 al N. 13482 R.G. e N. 9311 R.P. la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essere nubile.

#### CONFINI

L'immobile confina con via Parigi, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano terra, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,80 mq	57,13 mq	1	57,13 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto	8,97 mq	8,97 mq	0,25	2,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1985 al 13/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 567, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 128,08 Piano T-1
Dal 16/02/1993 al 26/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 567, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 4 Rendita € 128,08 Piano 1
Dal 26/10/2001 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 567, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale Totale: 59 - Totale escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 128,08 Piano 1

Il titolare catastale è la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà 1/1 è corrisponde al titolare reale.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	567	2		A3	1	4	Totale: 59 - Totale escluse aree scoperte: 58 mq	128,08 €	1	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, con fenomeni di degrado superficiale della pittura esterna. Inoltre, sono presenti crepe sulle murature interne, in particolar modo nel locale bagno, e fenomeni puntuali di muffe e umidità, molto probabilmente causate da infiltrazioni di acqua piovana e condensa. Le finiture sono di tipo normale.

#### PARTI COMUNI

Dalle ricerche effettuate non risulta esistente presso il Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni pertanto non è dato sapere quali siano le parti comuni e se sussistenti.

Nell'atto di provenienza (compravendita Notaio Nicola Giofrè del 26/10/2001 Rep. n. 69271 Racc. N. 19463 trascritto a Pescara il 02/11/2001 al N. 13483 R.G. e N. 2153 R.P.) in merito alle parti comuni viene solo specificato che la vendita "è fatta a corpo e non a misura, con accessioni, pertinenze, diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti i locali e spazi in comunione come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C. e regolamento di condominio ivi esistente."

L'immobile è accessibile da scala esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Str. verticali: in muratura portante;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a tetto a più falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Scale: in muratura

APPARTAMENTO

Esposizione: Sud e Ovest;

Altezza interna utile: m 2,9 circa;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle di ceramica nei servizi;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: in legno con vetro sottile, porte interne il legno del tipo tamburate;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 26/10/2001 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Giofrè	26/10/2001	69271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/11/2001	13482	9311

ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/12/2024 (aggiornata al 04/12/2024) non risulta trascritti/iscritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara il 15/05/2024 al N. 7245 R.G. e N. 5264 R.P..

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 02/11/2001  
Reg. gen. 13483 - Reg. part. 2153  
Quota: proprietà 1/1  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 92.000,00  
Rogante: Notaio Nicola Giofrè  
Data: 26/10/2001  
N° repertorio: 69272
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 21/10/2021  
Reg. gen. 15875 - Reg. part. 2027  
Quota: proprietà 1/1  
Importo: € 95.028,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 47.514,03  
Rogante: Notaio Nicola Gioffrè  
Data: 26/10/2001  
N° repertorio: 69272

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 15/05/2024  
Reg. gen. 7245 - Reg. part. 5264  
Quota: proprietà 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria N. 2153 R.P. del 02/11/2001: oneri di cancellazione = € 35,00
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria N. 2027 R.P. del 21/10/2021: oneri di cancellazione = € 35,00
- Verbale di pignoramento immobiliare N. 5264 R.P. del 15/05/2024: oneri di cancellazione = € 294,00

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) l'immobile ricade in zona "B" SOTTOPOSTA a P.D.R. La zona individuata ai sensi dell'art. 27 (N.T.A.) della L. 5.8.1978 n. 457 sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura, le cui condizioni di degrado edilizio ed urbanistico rendono necessari interventi volti alla sostituzione, risanamento, riqualificazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree. [...]

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento risulta presente una Licenza Edilizia per la sopraelevazione di un fabbricato civile abitazione in data 22/01/1964 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' presente una dichiarazione di Abitabilità in data 03/12/1964.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla L.E. per la presenza di difformità, consistenti in: aumento volumetrico e diversa distribuzione interna.

Dette difformità possono essere sanate mediante S.C.I.A. in Sanatoria, per opere eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio, il cui costo è quantificabile in complessivi € 5.000,00 comprensivi di diritti tecnici, sanzione oneri urbanistici e professionali.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Spoltore località Villaraspa (PE) alla Via Parigi n. 34, in zona B - completamento e recupero, ben servita da strade e servizi pubblici. L'appartamento, costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere da letto, WC e cucinino, è accessibile mediante scala esterna a doppia rampa prospiciente la Via Parigi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 567, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.496,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	59,37 mq	800,00 €/mq	€ 47.496,00	100,00%	€ 47.496,00

Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34					
					Valore di stima: € 47.496,00

Valore di stima: € 47.496,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 42.496,00**

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 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Novelli Pierluigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stralcio PRG e Norme tecniche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Spoltore località Villaraspa (PE) alla Via Parigi n. 34, in zona B - completamento e recupero, ben servita da strade e servizi pubblici. L'appartamento, costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere da letto, WC e cucinino, è accessibile mediante scala esterna a doppia rampa prospiciente la Via Parigi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 567, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) l'immobile ricade in zona "B" SOTTOPOSTA a P.D.R. La zona individuata ai sensi dell'art. 27 (N.T.A.) della L. 5.8.1978 n. 457 sulle tavole di P.R.G. con apposita campitura, le cui condizioni di degrado edilizio ed urbanistico rendono necessari interventi volti alla sostituzione, risanamento, riqualificazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree.[...]

**Prezzo base d'asta: € 42.496,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.496,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Parigi n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 567, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	59,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, con fenomeni di degrado superficiale della pittura esterna. Inoltre, sono presenti crepe sulle murature interne, in particolar modo nel locale bagno, e fenomeni puntuali di muffe e umidità, molto probabilmente causate da infiltrazioni di acqua piovana e condensa. Le finiture sono di tipo normale.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Spoltore località Villaraspa (PE) alla Via Parigi n. 34, in zona B - completamento e recupero, ben servita da strade e servizi pubblici. L'appartamento, costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere da letto, WC e cucinino, è accessibile mediante scala esterna a doppia rampa prospiciente la Via Parigi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi famigliari.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 02/11/2001

Reg. gen. 13483 - Reg. part. 2153

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 184.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 92.000,00

Rogante: Notaio Nicola Giofrè

Data: 26/10/2001

N° repertorio: 69272

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 21/10/2021

Reg. gen. 15875 - Reg. part. 2027

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 95.028,07

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 47.514,03

Rogante: Notaio Nicola Giofrè

Data: 26/10/2001

N° repertorio: 69272

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 15/05/2024

Reg. gen. 7245 - Reg. part. 5264

Quota: proprietà 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*