



TRIBUNALE DI PESCARA

Ill.mo GIUDICE dott.ssa L. T. MARGANELLA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2021 R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO SPA (creditore procedente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PERIZIA DI STIMA

Pescara, 27.01.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'E.D.G.

(arch. Paolo Maria Vincenzo Conga)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. /
del R.G.E.
promossa da

nell'Esecuzione Immobiliare 111/2021

COADICE JIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	13



Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	29



INCARICO



All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Arch con studio in Viale G. Marconi, 77 - 65126 - Pescara (PE), email architettoconga@gmail.com, PEC paolomariavincenzo.conga@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2021 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 Torre de' Passeri (PE)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Appartamento al piano primo inserito all'interno di un fabbricato per civile abitazione (dotato di una piccola area scoperta comune posta lateralmente) sito nel Comune di Torre dé Passeri alla via San Rocco n. 60, in zona di "ristrutturazione urbanistica edilizia", urbanizzata e caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale nonché da servizi, a circa 500 metri sia dal centro del medesimo Comune sia dal casello autostradale A25. L'abitazione, cui si accede mediante un vano scala comune al fabbricato, risulta composta da ingresso, 2 camere, 2 w.c., cucina e terrazzo. Fanno parte dell'unità immobiliare inoltre un locale di deposito al piano terra, adiacente al vano scala (da cui è possibile accedere anche dall'interno), con ingresso autonomo da via San Rocco n. 58 ed un locale di sgombero con destinazione d'uso "garage" al piano terra, avente accesso dall'area scoperta comune posta lateralmente al fabbricato, collegato alla sovrastante abitazione mediante una scala interna. Altresì vi è un terreno (ovvero area edificabile - bene n. 2) al quale si accede unicamente dalla cucina al piano primo, destinato a giardino dell'abitazione e che pertanto, seppur catastalmente autonomo, risulta funzionale alla medesima unità immobiliare. L'area scoperta comune al fabbricato risulta delimitata da un cancello dalla via San Rocco che comprende anche la porzione di area scoperta di altra unità immobiliare, la cui dividente di confine non è materializzata in sito, facente parte di ulteriore fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Terreno ovvero area edificabile di mq 216 confinante con il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia. Al terreno (nelle attuali condizioni intercluso), seppur dotato di autonomi identificativi catastali, è possibile accedere unicamente dalla cucina dell'abitazione rispetto alla quale risulta pertanto funzionale. Il terreno, destinato a giardino dell'abitazione, risulta recintato nonché caratterizzato, in parte della sua



estensione, da una elevata pendenza. L'immobile è sito nel Comune di Torre dé Passeri, in zona di "completamento residenziale", urbanizzata e caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale nonché da servizi, a circa 500 metri sia dal centro del medesimo Comune sia dal casello autostradale A25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Claudio Cusani in data 16.9.2021 tuttavia (inizialmente) incompleta, per l'immobile in esame (bene n. 1), in relazione alla provenienza ventennale o alla sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (estese all'intera "proprietà" o a tutti i titolari del diritto di proprietà) come segnalato all'On. Tribunale e dettagliatamente illustrato nella relazione a firma del sottoscritto depositata in atti in data 14.1.2022. Con decreto in pari data il G.E. assegnava 10 giorni alle parti per emendare la sollevata censura. In data 20.1.2022 il procuratore del creditore procedente provvedeva a depositare certificato rettificativo/integrativo (a firma del medesimo Notaio Cusani in data 19.1.2022) del certificato notarile ex art. 567 cpc redatto il 16.9.2021 che risale, per l'immobile in esame (bene n. 1), sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e si estende all'intera "proprietà" o a tutti i titolari del diritto di proprietà nel periodo considerato e dalla quale pertanto risulta altresì la sussistenza della continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella documentazione in atti è presente la certificazione notarile sostitutiva ma non l'estratto del catasto che il sottoscritto EDG ha provveduto ad estrarre presso l'Ente competente.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

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



Nella documentazione in atti è presente la certificazione notarile sostitutiva ma non l'estratto del catasto che il sottoscritto EDG ha provveduto ad estrarre presso l'Ente competente.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

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



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

Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che pertanto l'EDG ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Brindisi da cui è emerso che l'ese risulta coniugato con la sig.ra Campa Pamela. L'EDG ha inoltre provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio presso il Comune in cui è stato celebrato ovvero presso il Comune di Brindisi da cui è emerso che l'esecutato è stato celebrato in Brindisi il 21.09.2002



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

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

Proprietà 1/1)

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



Si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che pertanto l'EDG ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Brindisi da cui è emerso che l'ese risulta coniugato con la sig.ra Campa Pamela. L'EDG ha inoltre provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio ovvero presso il Comune di Brindisi da cui è emerso che l'esecutato è stato celebrato in Brindisi il 21.09.2002. Gli estratti di stato civile e di matrimonio sono allegati alla presente perizia.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Confinante con: p...
e 3, proprie...
part. 327 sub. 7 e via San Rocco, salvo altri

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Con...
part. 512, prc...
Leonardo censita al foglio 5 part. 614, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,90 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	2,60 m	Terra
Locale di deposito	21,10 mq	30,20 mq	0,25	7,55 mq	4,20 m	Terra
Abitazione	93,55 mq	122,38 mq	1,00	122,38 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	9,00 mq	9,40 mq	0,30	2,82 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				157,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	216,00 mq	216,00 mq	1,00	216,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				216,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/05/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 05/05/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Piano 1
Dal 05/05/1989 al 23/06/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 05/05/1989 al 23/06/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 1 Piano 1
Dal 23/06/1994 al 20/09/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 20/09/2006 al 22/07/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 113 mq Rendita € 340,86 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale nè il certificato catastale storico per l'immobile pignorato. L'EDG ha provveduto ad estrarre telematicamente, presso l'Ente competente, la visura catastale storica per l'immobile, l'estratto di mappa catastale e l'ultima planimetria catastale dell'unità immobiliare che si allegano alla presente perizia. Si evidenzia che nella visura catastale non è riportato il civico



che corrisponde al n. 60 per l'abitazione così come indicato in sito e riscontrabile dalle foto.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1971 al 09/10/1995		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 328 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 860 Reddito dominicale € 4,66 Reddito agrario € 3,11
Dal 09/10/1995 al 23/10/1995		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 615 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 216 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,78
Dal 23/10/1995 al 20/09/2006		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 615 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 216 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,78
Dal 20/09/2006 al 22/07/2021		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 615 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 216 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,78

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale nè il certificato catastale storico per l'immobile pignorato. L'EDG ha provveduto ad estrarre telematicamente, presso l'Ente competente, la visura catastale per l'immobile, l'estratto di mappa catastale e l'ultima planimetria catastale dell'unità immobiliare che si allegano alla presente perizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	327	8		A3	2	6	113 mq	340,86 €	T-1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	327				ente urbano		210 mq			



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Dai sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazioni prospettiche;
- ampliamento con aumento di superficie e volume per realizzazione della cucina e del terrazzo coperto;
- realizzazione di un w.c nella camera 2 (la tubazione di scarico dei reflui passa in verticale nel locale di deposito al piano terra);
- chiusura porta finestra esterna prima della realizzazione dell'ampliamento ovvero della cucina;
- rimozione di un muro interno portante e realizzazione di una trave ribassata a sostegno dei carichi superiori
- realizzazione di scala e taglio di una porzione di muratura portante per l'accesso alla camera 2
- realizzazione della scala di collegamento tra locale di sgombero/garage al piano terra e la cucina ovvero l'abitazione al piano primo;
- realizzazione del soppalco in profilati metallici nel locale di deposito al piano terra.

Si specifica che l'aggiornamento della planimetria catastale potrà essere effettuato solo a seguito della sanatoria o della regolarizzazione urbanistico edilizia. Si precisa inoltre che nella visura catastale è riportato l'indirizzo dell'immobile senza indicazione del numero civico che corrisponde al n. 60 per l'abitazione (e 58 per il locale di deposito al piano terra facente parte della medesima u.i.) così come presente sulla muratura esterna accanto all'ingresso e riscontrabile in sito.

Dalla richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 4.11.2021 presso il Comune di Torre dé Passeri non sono emersi titoli abilitativi per l'immobile oggetto di pignoramento, come da comunicazione (certificazione negativa) pervenuta in data 7.12.2021 dal medesimo Ente. Nessuna documentazione progettuale è emersa, relativamente all'immobile oggetto di perizia, a seguito della richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 all'Archivio di Stato di Pescara come da comunicazione pervenuta a mezzo pec in data 14.12.2021 dallo stesso Archivio. Alcuna pratica strutturale infine è emersa, in riferimento all'immobile in esame, dalla richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 al Genio Civile di Pescara – Ufficio Sismica come risulta da verbale di accesso del sottoscritto presso l'Ente (relativo alla consultazione degli atti) in data 29.12.2021 nonché dalla nota (certificazione negativa) pervenuta a mezzo pec in data 18.1.2022 dal medesimo Genio Civile. Interventi e difformità che pertanto, in riferimento alla situazione urbanistica, non è possibile riscontrare in alcun titolo abilitativo (non presente) se non rispetto alla sola planimetria catastale del 23.6.1994.

La determinazione della regolarità urbanistica e dei relativi oneri saranno determinati, in assenza di titoli abilitativi e di elaborati grafici ad essi allegati, in funzione dell'eventuale corrispondenza tra lo stato di fatto e l'unico elaborato grafico disponibile ovvero la planimetria catastale che descrive i luoghi al 1994.



Tenuto conto che l'immobile ricade all'interno di un fabbricato ante '67 e considerato che l'unico elaborato grafico disponibile presso gli Enti risulta la planimetria catastale che ritrae (e cristallizza) i luoghi al 1994 appare corretto ritenere che quanto in essa raffigurato rappresenti lo "stato legittimo" di ciò che, realizzato in epoca antecedente al 1994, ad oggi presenta corrispondenza rispetto alla medesima planimetria. Interventi che, invece, ad oggi non sono ravvisabili nella suddetta planimetria ovvero che non risultano ad essa rispondenti, pertanto realizzati in epoca successiva al 1994, rappresentano "difformità" di opere eseguite senza titolo e che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Dopo ampio confronto con personale dell'ufficio tecnico del Comune di Torre de Passeri è emerso che:

- L'ampliamento è sanabile a norma dell'art. 36 del TUE mentre tutte le altre difformità di minore entità potranno essere sanate a norma dell'art. 37 del TUE.
- La regolarizzazione del locale deposito è possibile mediante rimozione del soppalco che non rispetta le altezze minime previste dalla normativa locale pari a 2,40 metri.

Alla luce di quanto sopra, le variazioni essenziali ai fini del trasferimento si concretizzano negli oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia (e strutturale) nonché catastale delle opere difformi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1994 nonché negli oneri relativi alla rimozione degli interventi non sanabili in base alla normativa urbanistica, che interessano sia l'unità immobiliare sia l'intero edificio ante '67 per i quali non sono emersi titoli abilitativi né pratiche strutturali (deposito dei calcoli) presso gli Enti competenti.

I necessari interventi ed i relativi oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia (e strutturale) nonché catastale dell'immobile per le opere compiute in difformità e senza titolo vengono indicati e quantificati a corpo come da computo metrico in allegato alla presente perizia e sinteticamente riportati come in appresso:

1. Rimozione del soppalco nel locale deposito al piano terra;
2. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica edilizia di sanatoria (accertamento di conformità) a norma degli art. 36 e 37 del TUE, compreso il rilievo architettonico e la redazione dei necessari atti tecnici amministrativi;
3. Pagamento a titolo di oblazione per la pratica di sanatoria a norma degli artt. 36 e 37 TUE compreso i diritti per il Comune di Torre de Passeri;
4. Oneri tecnici per il professionista che accompagna la pratica di autorizzazione sismica in sanatoria (ovvero verifica strutturale dell'intero edificio a seguito della realizzazione dell'ampliamento in appoggio alla struttura preesistente priva di depositi strutturali, necessaria anche per la pratica di sanatoria edilizia) comprensiva di relazione, rilievo strutturale, calcoli strutturali, verifica sismica, pratica digitale, prove di laboratorio per caratterizzazione dei materiali costruttivi esistenti, relazione a strutture ultimate, certificato di collaudo statico (collaudo statico e nomina del collaudatore), diritti per Genio Civile di Pescara ed escluso ulteriori oneri relativi a eventuali interventi di adeguamento strutturale da realizzare (che dovessero rendersi necessari a seguito delle suddette verifiche);
5. Adeguamento degli impianti termico, elettrico ed idrico alle norme vigenti di settore compreso di relative dichiarazioni di conformità dei medesimi impianti rilasciate dalle ditte;
6. Aggiornamento e variazione della planimetria catastale (post sanatoria o regolarizzazione urbanistica);
7. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare compreso i diritti per l'Ente (successiva alla regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale);

per un totale complessivo degli oneri di regolarizzazione quantificati e stimati in eu. 25.000,00

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	615				Oliveto	1	216 mq	1,17 €	0,78 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il terreno risulta destinato a giardino dell'abitazione. Tuttavia sul medesimo sono presenti alcuni alberi di ulivo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Fanno parte dell'immobile tutti i diritti inerenti accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con i proporzionali diritti e obblighi sulle parti comuni così come risultanti dall'ultimo atto di compravendita a firma del Notaio D'Ambrosio.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Fanno parte dell'immobile tutti i diritti inerenti accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con i proporzionali diritti e obblighi sulle parti comuni così come risultanti dall'ultimo atto di compravendita a firma del Notaio D'Ambrosio.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

L'unità immobiliare (eccetto il locale di sgombero ad uso garage al piano terra) censita al foglio 5 part. 327 sub. 8 risulta occupata in virtù di un contratto di locazione n. 90 serie 3T stipulato in data 1.1.2019 registrato il 7.1.2019 tra l'esecuta

Dal suddetto contratto di locazione, acquisito dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 1.12.2021 a seguito di formare richiesta, si evince inoltre quanto segue:

- il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal giorno 1.1.2019 al giorno 31.12.2022 e si intenderà



rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza;

- il canone annuo di locazione è convenuto in euro 4.200,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali da euro 350,00 ciascuna;

- l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi;

- sono a carico del conduttore gli oneri accessori costituiti dalle spese di ordinaria manutenzione.

Dal verbale di accesso in data 11.12.2021 il conduttore Pascu asseriva quanto segue:

- i beni mobili sono di proprietà del conduttore e che l'immobile è stato locato vuoto;

- non risulta costituito nessun condominio;

- le utenze risultano a nome del conduttore (eccetto l'acqua);

- non è mai stato dato il possesso del garage.

Nell'occasione il conduttore dichiarava verbalmente che gli oneri e le spese afferenti alle parti comuni venivano sostenute in autonomia o ripartite ciascuno per propria spettanza in relazione alle unità del fabbricato e che le utenze risultano regolarmente dallo stesso pagate.

Si precisa che le chiavi di accesso del locale di sgombero/garage risultano nel possesso dell'esecutato il quale comunicava verbalmente al sottoscritto la presenza di beni mobili (arredi) di sua proprietà all'interno del medesimo locale.

Dalle quotazioni Omi è possibile rilevare il valore medio di locazione mensile a mq che per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo corrisponde a eu. 2,40 ed essendo l'unità di superficie commerciale pari 157,25 mq deriva che il valore medio di locazione mensile per medesime abitazioni nella zona corrisponde a circa eu 377,40 rispetto al canone mensile pattuito nel contratto di locazione che risulta pari ad eu. 350,00

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Relativamente all'immobile in questione, non risultano patti o contratti di locazione in essere. Tuttavia l'immobile, pur avendo autonomi identificativi catastali, risulta funzionale all'abitazione oggetto di pignoramento. A tale area è possibile accedere soltanto dall'abitazione al piano primo e precisamente dalla cucina.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

L'immobile pignorato si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione generale.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Il terreno in esame risulta destinato a giardino dell'abitazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1



L'immobile dispone di una piccola area scoperta comune (ad altre unità immobiliari del fabbricato), mediante la quale si accede al locale di sgombero/garage al piano terra, che risulta delimitata (insieme ad ulteriore area scoperta di altro fabbricato) da una recinzione in metallo dalla via San Rocco. Il fabbricato dispone altresì di un vano scala comune ad altre unità immobiliari attraverso il quale si accede all'abitazione in esame posta al primo piano.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Il terreno pignorato non rientra in un contesto condominiale nè costituisce "parti comuni". Tuttavia l'immobile, pur avendo autonomi identificativi catastali, risulta funzionale all'abitazione oggetto di pignoramento. A tale area è possibile accedere soltanto dall'abitazione al piano primo e precisamente dalla cucina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Dall'ultimo atto notarile di provenienza non si evince la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tuttavia si rilevano una piccola area scoperta comune al fabbricato mediante la quale si accede al locale di sgombero/garage che risulta delimitata, insieme ad ulteriore area scoperta di altro fabbricato, da un cancello dalla via San Rocco.

Si precisa che il Comune di Torre de' Passeri non è dotato di una carta degli usi civici. Tuttavia, dalle informazioni acquisite dal personale tecnico del medesimo Ente, l'unità immobiliare non insiste su un terreno rientrante in aree demaniali civiche.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Dall'ultimo atto notarile di provenienza non si evince la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tuttavia il terreno risulta funzionale all'abitazione. A tale area, destinata a giardino dell'abitazione, è possibile accedere solo dalla cucina della medesima abitazione.

Si precisa che il Comune di Torre de' Passeri non è dotato di una carta degli usi civici. Tuttavia, dalle informazioni acquisite dal personale tecnico del medesimo Ente, l'unità immobiliare non insiste su un terreno rientrante in aree demaniali civiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Immobile al piano primo all'interno di un fabbricato per civile abitazione di epoca costruttiva ante '67, avente struttura in muratura portante ordinaria e copertura a tetto a falde. Le pareti esterne presentano una finitura in muratura faccia vista, mentre l'accesso all'abitazione al piano superiore avviene mediante un vano scala comune ad altre unità immobiliari del fabbricato. Le altezze utili interne variano da ca. 2,80 a 3,00 m con piani sfalsati. La pavimentazione è in ceramica con tonalità e dimensioni differenti nei diversi ambienti. Le pareti



risultano intonacate a civile e rifinite a tinta in tutti gli ambienti eccetto nel bagno dove il rivestimento in ceramica si estende per una altezza di ca. 2,00 m e nella cucina che presenta altezze variabili. La cucina, collegata attraverso una scala al locale di sgombero/garage ubicato al piano terra, rappresenta un corpo aggiunto (ed in appoggio alla struttura dell'edificio preesistente), realizzato successivamente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1994 e presenta copertura inclinata a falda unica mediante tettoia avente struttura in legno a copertura anche dell'intero e adiacente terrazzo. Dalla cucina è possibile accedere all'altra unità oggetto di pignoramento, ovvero al terreno ad uso giardino. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni presentano persiane oscuranti. Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile risulta normale eccetto gli impianti (termico, elettrico e idrico) che necessitano di interventi di adeguamento alle norme vigenti. L'impianto termico presenta una caldaia a gas sul terrazzo e radiatori con corpi scaldanti in ghisa.

Fanno parte dell'unità immobiliare anche un locale deposito ed un locale di sgombero/garage, entrambi al piano terra.

Quanto al locale deposito, esso presenta ingresso autonomo mediante un portone in legno dalla via San Rocco ed a cui è possibile accedere anche dall'interno attraverso il vano scala comune al fabbricato. L'altezza utile interna risulta pari a ca. 4.20 m ed è caratterizzato, per gran parte della sua superficie, da un soppalco avente struttura in metallo, scala di accesso al piano non a norma di sicurezza, altezza inferiore pari a m 2.15 e altezza superiore pari a m. 2.05; soppalco che, rappresentando una difformità urbanistico-edilizia non sanabile, sarà necessario rimuovere. Il locale è collegato ad un sottoscala di modeste dimensioni. La pavimentazione è al rustico o in battuto di cemento mentre le pareti risultano intonacate a civile e rifinite a tinta. Il locale risulta in normale stato di conservazione generale eccetto l'impianto elettrico (unico impianto presente e relativo al locale) che necessita di interventi di adeguamento alle norme vigenti.

Relativamente al locale di sgombero destinato a garage con portone di ingresso tipo sezionale, a cui si accede dalla via San Rocco attraverso l'area scoperta comune al fabbricato delimitata (insieme ad ulteriore area scoperta di altro fabbricato) da un cancello metallico, presenta altezza utile interna pari a m. 2.60, pavimentazione in ceramica e pareti che all'interno risultano intonacate a civile e rifinite a tinta eccetto una zona con rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di m 1.65. All'interno del locale è presente una scala realizzata in epoca successiva rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1994, attraverso la quale avviene il collegamento con l'abitazione nella zona cucina al piano superiore. Il locale dispone di impianto elettrico, idrico, una predisposizione per gas a parete e di un serbatoio autoclave (a servizio anche dell'abitazione al piano superiore). Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile risulta normale eccetto gli impianti che necessitano di interventi di adeguamento alle norme vigenti.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Il terreno si presenta come area edificabile tuttavia caratterizzata da una effettiva edificabilità che risulta limitata e residuale.

L'immobile, pur avendo autonomi identificativi catastali, risulta funzionale all'abitazione e destinato a giardino di quest'ultima. A tale area è possibile accedere solo dalla medesima abitazione e precisamente dalla cucina.

L'immobile ricade in Zona B ovvero in "Zona di Completamento Residenziale" del P.R.E. di Torre de Passeri normata dall'art. 19 delle N.T.A. che prescrive i seguenti indici e parametri:

- "lotto minimo mq 400 (è consentito l'accorpamento di più lotti con edificazione a confine) lotto massimo mq 800 e residui;
- distanza dai confini e dalle strade mq 5,00; tranne eventuali prescrizioni dell'U.T.C. come definito di seguito;
- altezza massima mt. 10,00 (è consentita la destinazione d'uso commerciale e terziaria in misura non eccedente il 30% della volumetria, rispetto dell'art. 5.2 del D.L. 1444/68"

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di destinazione urbanistica che pertanto



l'EDG ha provveduto ad acquisire presso l'Ente e che si allega alla presente perizia.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/01/2019
- Scadenza contratto: 31/12/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'immobile è occupato dal sig. Pascu Silviu Mihai (e dalla sua famiglia anagrafica composta da Pascu Maria Magdalena, Pascu Ioana Silvia, Pascu Dragos Mihai, Panzariu Vasilica) a seguito di contratto di locazione ad uso abitativo n. 90 serie III T registrato in data 07/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara; contratto pervenuto dall'Ente a mezzo pec in data 1.12.2021 e trasmesso a mezzo mail in pari data dall'EDG al Custode, come da allegato. In riferimento all'immobile pignorato l'EDG ha provveduto ad acquisire, inoltre, presso il Comune di Torre de' Passeri, il certificato storico di residenza dell'occupante ovvero del sig. Pascu Silviu Mihai, "residente in Via San Rocco n. 60 dal 06/02/2019 a oggi" nonchè il certificato contestuale di residenza, stato civile e famiglia che si allegano alla presente perizia.

Si evidenzia che il locale di sgombero ad uso garage al piano terra, facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e collegata da una scala interna all'abitazione al piano superiore, risulta nel possesso dell'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Il terreno, destinato a giardino dell'adiacente abitazione, è utilizzato dal conduttore della medesima abitazione oggetto di perizia (bene n.1). L'immobile, risulta funzionale all'adiacente abitazione occupata in base a contratto di locazione. A tale area è possibile accedere soltanto dall'appartamento al piano primo e precisamente dalla cucina.



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1967 al 05/05/1989	[REDACTED]	Dichiarazione di successione (legittima)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/11/1967	10539	12807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Popoli (Pescara)	17/08/1967	75	228		
Dal 05/05/1989 al 20/09/2006	[REDACTED]	Atto Notarile - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quartuccio Donatella	05/05/1989	7761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm.re) di Pescara	24/05/1989	5397	3962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Popoli	22/05/1989	175			
Dal 20/09/2006 al 22/07/2021	[REDACTED]	Atto Notarile - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo	20/09/2006	99676	16729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm.re) di Pescara	22/09/2006	20373	12836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Pescara	22/09/2006	8392/1T
--	--	---------	------------	---------



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Claudio Cusani in data 16.9.2021 tuttavia (inizialmente) incompleta, per l'immobile in esame (bene n. 1), in relazione alla provenienza ventennale o alla sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (estese all'intera "proprietà" o a tutti i titolari del diritto di proprietà) come segnalato all'On. Tribunale e dettagliatamente illustrato nella relazione a firma del sottoscritto depositata in atti in data 14.1.2022. Con decreto in pari data il G.E. assegnava 10 giorni alle parti per emendare la sollevata censura. In data 20.1.2022 il procuratore del creditore procedente provvedeva a depositare certificato rettificativo/integrativo (a firma del medesimo Notaio Cusani in data 19.1.2022) del certificato notarile ex art. 567 cpc redatto il 16.9.2021 che risale, per l'immobile in esame (bene n. 1), sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e si estende all'intera "proprietà" o a tutti i titolari del diritto di proprietà nel periodo considerato e dalla quale pertanto risulta altresì la sussistenza della continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione e successiva integrazione.

Dall'ispezione ipotecaria estratta telematicamente dal sottoscritto in data 23.12.2021 nonché dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.9.2021 e successiva integrazione del 19.1.2022, entrambe a firma del Notaio Cusani, non risultano ulteriori atti successivi al pignoramento.

Si evidenzia che non sono stati depositati dal creditore procedente l'ultimo atto di compravendita ovvero il titolo del diritto pignorato (nè il precedente) che pertanto è stato acquisito dall'EDG e si allega alla presente perizia.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico pertanto l'EDG ha provveduto ad acquisire e ad estrarre presso l'ente competente la visura catastale storica, l'estratto di mappa e l'ultima (e unica) planimetria catastale in relazione all'immobile pignorato che si allegano alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1995 al 20/09/2006	Di Lorenzo Giustino Antonio nato a Torre de' Passeri il 11.05.1937 e Volpe Gaetanina nata a Castiglione a Casauria il 23.4.1942, entrambi i coniugi proprietari della quota di 1/2 in regime di comunione. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto Notarile - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donatella Quartuccio	23/10/1995	1957	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Agenzia delle Entrate di Pescara (Servizi Pubblicità Imm.re)	09/11/1995	11038	7824
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2006 al 22/07/2021	Atto Notarile - Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Massimo D'Ambrosio	20/09/2006	99676	16729
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pescara (Servizi pubblicità imm.re)	22/09/2006	20373	12836
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pescara	22/09/2006	8392/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che il creditore precedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Claudio Cusani in data 16.9.2021 (oggetto di successiva integrazione del 19.1.2022 tuttavia riguardante il bene n. 1), che risale, per il terreno in esame (bene n. 2), sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e si estende all'intera "proprietà" o a tutti i titolari del diritto di proprietà nel periodo considerato e dalla quale pertanto risulta altresì la sussistenza della continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione e successiva integrazione.

Dall'ispezione ipotecaria estratta telematicamente dal sottoscritto in data 23.12.2021 nonché dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.9.2021 e successiva integrazione del 19.1.2022, entrambe a firma del Notaio Cusani, non risultano ulteriori atti successivi al pignoramento.

Si evidenzia che non sono stati depositati dal creditore precedente l'ultimo atto di compravendita (né il precedente) che pertanto è stato acquisito dall'EDG e si allega alla presente perizia.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico pertanto l'EDG ha provveduto ad acquisire e ad estrarre presso l'Ente competente la visura catastale storica, l'estratto di mappa e l'ultima (e unica) planimetria catastale in relazione all'immobile pignorato che si allegano alla presente perizia.



costituenti lotto unico, in quanto gli stessi risultano gravati dalle medesime formalità.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/09/2006
Reg. gen. 20374 - Reg. part. 4858
Importo: € 185.760,00
A favore di BANCA 24.7 S.P.A.

Formalita a carico della procedura
Capitale: € 123.840,00
Spese: € 61.920,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 20/09/2006
N° repertorio: 99677
N° raccolta: 16730



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/07/2021
Reg. gen. 11257 - Reg. part. 7935
A favore di UNIONE delle BANCHE ITALIANE SPA

Formalita a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia del Territorio di Pescara si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle seguenti formalità: - iscrizione del 22/09/2006, Reg. gen. n. 20374, Reg. part. n. 4858 - trascrizione del 22/07/2021, Reg. gen. n. 11257, Reg. part. n. 7935. Per la loro annotazione occorre corrispondere, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: - per le ipoteche volontarie € 35,00; - per le trascrizioni € 294,00; per un totale complessivo di € 329,00 Oneri con i quali sarà possibile effettuare la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli presenti sugli immobili oggetto di pignoramento, costituenti lotto unico, in quanto gli stessi risultano gravati dalle medesime formalità.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

L'immobile ricade in zona B3 "zona di ristrutturazione urbanistica edilizia" normata dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.E. vigente adottato con DCC n. 38 del 15.9.1992, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 167 del 13.09.1996 e pubblicato sul B.U.R.A. n. 3 del 2.2.1999.

Si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di destinazione urbanistica che pertanto il sottoscritto EDG ha provveduto ad acquisire presso Ente competente e che si allega alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

Il terreno si presenta come area edificabile tuttavia caratterizzata da una effettiva edificabilità che risulta limitata e residuale.

L'immobile, pur avendo autonomi identificativi catastali, risulta funzionale all'abitazione e destinato a giardino di quest'ultima. A tale area è possibile accedere solo dalla medesima abitazione e precisamente dalla cucina.

L'immobile ricade in Zona B ovvero in "Zona di Completamento Residenziale" del P.R.E. di Torre de Passeri normata dall'art. 19 delle N.T.A. che prescrive i seguenti indici e parametri:

- "lotto minimo mq 400 (è consentito l'accorpamento di più lotti con edificazione a confine) lotto massimo mq 800 e residui;
- distanza dai confini e dalle strade mq 5,00; tranne eventuali prescrizioni dell'U.T.C. come definito di seguito;
- altezza massima mt. 10,00 (è consentita la destinazione d'uso commerciale e terziaria in misura non eccedente il 30% della volumetria, rispetto dell'art. 5.2 del D.L. 1444/68)"

Si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di destinazione urbanistica che pertanto l'EDG ha provveduto ad acquisire presso l'Ente e che si allega alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalla richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 4.11.2021 presso il Comune di Torre de Passeri non sono emersi titoli abilitativi per l'immobile oggetto di pignoramento, come da comunicazione (certificazione negativa) pervenuta in data 7.12.2021 dal medesimo Ente. Nessuna documentazione progettuale è emersa, relativamente all'immobile oggetto di perizia, a seguito della richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 all'Archivio di Stato di Pescara come da comunicazione pervenuta a mezzo pec in data 14.12.2021 dallo stesso Archivio. Alcuna pratica strutturale infine è emersa, in riferimento all'immobile in esame, dalla richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 al Genio Civile di Pescara - Ufficio Sismica come risulta da verbale di accesso del sottoscritto presso l'Ente (relativo alla consultazione degli atti) in data 29.12.2021 nonché dalla nota (certificazione negativa) pervenuta a mezzo pec in data 18.1.2022



dal medesimo Genio Civile. L'unico elaborato grafico disponibile risulta la planimetria catastale del 23.6.1994 estratta telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Pescara nè emergessero ulteriori precedenti planimetrie relative all'immobile in occasione dell'accesso presso il medesimo Ente in data 16.12.2021. Interventi e difformità che pertanto, in riferimento alla situazione urbanistica, non è possibile riscontrare in alcun titolo abilitativo (non presente) se non rispetto alla sola planimetria catastale del 23.6.1994.

Tuttavia, dall'analisi della documentazione reperita ed a seguito dei sopralluoghi effettuati nonchè delle indagini espletate (anche presso gli Enti competenti), si evince quanto segue;

- che la costruzione dell'edificio è iniziata in periodo antecedente al 1967 (come emerge dalla mappa di impianto catastale acquisita presso l'Ordine dei Geometri di Pescara);
- che in assenza di documentazione urbanistico edilizia quanto riportato nella planimetria del 1994 rappresenta lo stato legittimo dell'unità immobiliare mentre gli interventi successivi a tale data ovvero per i quali non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la suddetta planimetria rappresentano difformità o opere eseguite senza titolo;
- che le difformità rilevate potranno essere sanate mediante unica pratica edilizia a norma dell'art. 37 del TUE (per difformità di lieve entità e relative agli interventi eseguiti senza titolo in epoca successiva al 1994 relativamente alla porzione legittima) ed a norma dell'art. 36 del TUE (per difformità consistenti in ampliamento o aumento di superficie e volume eseguito senza titolo in epoca successiva al 1994) previa verifica strutturale e sismica (globale) dell'intero edificio alle vigenti normative e pagamento dei relativi oneri, oblazioni e diritti.

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.

La determinazione della regolarità urbanistica e dei relativi oneri saranno determinati, in assenza di titoli abilitativi e di elaborati grafici ad essi allegati, in funzione dell'eventuale corrispondenza tra lo stato di fatto e l'unico elaborato grafico disponibile ovvero la planimetria catastale che descrive i luoghi al 1994.

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità;

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazioni prospettiche;
- ampliamento con aumento di superficie e volume per realizzazione della cucina e del terrazzo coperto;
- realizzazione di un w.c nella camera 2 (la tubazione di scarico dei reflui passa in verticale nel locale di deposito al piano terra);
- chiusura porta finestra esterna prima della realizzazione dell'ampliamento ovvero della cucina;
- rimozione di un muro interno portante e realizzazione di una trave ribassata a sostegno dei carichi superiori
- realizzazione di scala e taglio di una porzione di muratura portante per l'accesso alla camera 2
- realizzazione della scala di collegamento tra locale di sgombero/garage al piano terra e la cucina ovvero l'abitazione al piano primo;
- realizzazione del soppalco in profilati metallici nel locale di deposito al piano terra.



Tenuto conto che l'immobile ricade all'interno di un fabbricato ante '67 e considerato che l'unico elaborato grafico acquisito o disponibile presso gli Enti risulta la planimetria catastale che ritrae (e cristallizza) i luoghi al 1994 appare corretto ritenere che quanto in essa raffigurato rappresenti lo "stato legittimo" di ciò che, realizzato in epoca antecedente al 1994, ad oggi presenta corrispondenza rispetto alla medesima planimetria. Interventi che, invece, ad oggi non sono ravvisabili nella suddetta planimetria ovvero che non risultano ad essa rispondenti, pertanto realizzati in epoca successiva al 1994, rappresentano "difformità" di opere eseguite senza titolo e che dovranno essere oggetto di sanatoria.

Dopo ampio confronto con personale dell'ufficio tecnico del Comune di Torre de' Passeri è emerso che:

- L'ampliamento è sanabile a norma dell'art. 36 del TUE mentre tutte le altre difformità di minore entità potranno essere sanate a norma dell'art. 37 del TUE.
- La regolarizzazione del locale deposito è possibile mediante rimozione del soppalco che non rispetta le altezze minime previste dalla normativa locale pari a 2,40 metri.

Alla luce di quanto sopra, le variazioni essenziali ai fini del trasferimento si concretizzano negli oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia (e strutturale) nonché catastale delle opere difformi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1994 nonché negli oneri relativi alla rimozione degli interventi non sanabili in base alla normativa urbanistica, che interessano sia l'unità immobiliare sia l'intero edificio ante '67 per i quali non sono emersi titoli abilitativi né pratiche strutturali (deposito dei calcoli) presso gli Enti competenti.

I necessari interventi ed i relativi oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia (e strutturale) nonché catastale dell'immobile per le opere compiute in difformità e senza titolo vengono indicati e quantificati a corpo come da computo metrico in allegato alla presente perizia e sinteticamente riportati come in appresso:

1. Rimozione del soppalco nel locale deposito al piano terra;
2. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica edilizia di sanatoria (accertamento di conformità) a norma degli art. 36 e 37 del TUE, compreso il rilievo architettonico e la redazione dei necessari atti tecnici amministrativi;
3. Pagamento a titolo di oblazione per pratica di sanatoria a norma degli artt. 36 e 37 TUE compreso i diritti per il Comune di Torre de Passeri;
4. Oneri tecnici per il professionista che accompagna la pratica di autorizzazione sismica in sanatoria (ovvero verifica strutturale dell'intero edificio a seguito della realizzazione dell'ampliamento in appoggio alla struttura preesistente priva di depositi strutturali, necessaria anche per la pratica di sanatoria edilizia) comprensiva di relazione, rilievo strutturale, calcoli strutturali, verifica sismica, pratica digitale, prove di laboratorio per caratterizzazione dei materiali costruttivi esistenti, relazione a strutture ultimate, certificato di collaudo statico (collaudo statico e nomina del collaudatore), diritti per Genio Civile di Pescara ed escluso ulteriori oneri relativi a eventuali interventi di adeguamento strutturale da realizzare (che dovessero rendersi necessari a seguito delle suddette verifiche);
5. adeguamento degli impianti termico, elettrico ed idrico alle norme vigenti di settore compreso di relative dichiarazioni di conformità dei medesimi impianti rilasciate dalle ditte;
6. Aggiornamento e variazione della planimetria catastale (post sanatoria o regolarizzazione urbanistica);
7. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare compreso i diritti per l'Ente (successiva alla regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale);

per un totale complessivo degli oneri di regolarizzazione quantificati e stimati in eu. 25.000,00 (di cui ca. eu 8.500 corrisponde all'importo quantificato per l'adeguamento degli impianti).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60





Si tratta di un terreno ovvero di area edificabile recintata, attualmente interclusa, che pur avendo autonomi identificativi catastali risulta funzionale all'adiacente abitazione oggetto di pignoramento. A tale area, destinata a giardino, è possibile accedere soltanto dall'abitazione e precisamente dalla cucina al primo piano.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali come da dichiarazione resa dal conduttore Pascu nel corso del sopralluogo del 11.12.2021 nel quale il medesimo asseriva che "non risulta costituito nessun condomino" ed inoltre che "le utenze risultano a nome del conduttore (eccetto l'acqua)". Nell'occasione il medesimo conduttore dichiarava verbalmente altresì che gli oneri e le spese afferenti alle parti comuni venivano sostenute in autonomia o ripartite ciascuno per propria spettanza in relazione alle unità del fabbricato e che le utenze risultano regolarmente dallo stesso pagate.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN ROCCO N° 60

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 Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1
Appartamento al piano primo inserito all'interno di un fabbricato per civile abitazione (dotato di una piccola area scoperta comune posta lateralmente) sito nel Comune di Torre de' Passeri alla via San Rocco n. 60, in zona di "ristrutturazione urbanistica edilizia", urbanizzata e caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale nonché da servizi, a circa 500 metri sia dal centro del medesimo Comune sia dal casello autostradale A25. L'abitazione, cui si accede mediante un vano scala comune al fabbricato, risulta composta da ingresso, 2 camere, 2 w.c., cucina e terrazzo. Fanno parte dell'unità immobiliare inoltre un locale di deposito al piano terra, adiacente al vano scala (da cui è possibile accedere anche dall'interno), con ingresso autonomo da via San Rocco n. 58 ed un locale di sgombero con destinazione d'uso "garage" al piano terra, avente accesso dall'area scoperta comune posta lateralmente al fabbricato, collegato alla sovrastante abitazione mediante una scala interna. Altresì vi è un terreno (ovvero area edificabile - bene n. 2) al quale si accede unicamente dalla cucina al piano primo, destinato a giardino dell'abitazione e che pertanto, seppur catastalmente autonomo, risulta funzionale alla medesima unità immobiliare. L'area scoperta comune al fabbricato risulta delimitata da un cancello dalla via San Rocco che comprende anche la porzione di area scoperta di altra unità immobiliare, la cui dividente di confine non è materializzata in sito, facente parte di ulteriore fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 327, Sub. 8, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 327, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 110.075,00

Il criterio adottato è quello della stima sintetico comparativa consistente nella determinazione del valore di un bene mediante confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i prezzi definiti in condizioni ordinarie di mercato o, in alternativa, i valori unitari rappresentativi dell'offerta e desunti da annunci di vendita presso agenzie specializzate nel settore immobiliare (nel contesto locale e globale sul web). Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento del bene immobile. L'identificazione del valore di mercato è stata effettuata mediante indagini dirette presso specializzate agenzie immobiliari incentrate su una puntuale disamina di immobili aventi analoghe caratteristiche e mediante indicatori di mercato quali le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia Delle Entrate. Le indagini dirette si sono concretizzate nella ricerca, sul web ovvero su specializzate piattaforme afferenti a qualificate agenzie del settore immobiliare di proposte di vendita riguardanti beni nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Attraverso la ponderazione delle risultanze derivanti dalle indagini dirette relative ai valori unitari per superficie di beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima e dalle indagini indirette afferenti alle quotazioni che risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si è determinato il congruo valore unitario dell'immobile in esame che, altresì, ha tenuto presente ulteriori parametri tra cui ubicazione, caratteristiche costruttive e di rifinitura, stato conservazione e di manutenzione (complessivo), esposizione, distribuzione e taglio degli ambienti nonché della consistenza che non penalizza la commerciabilità.

Le variazioni essenziali ai fini del trasferimento si concretizzano negli oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia (e strutturale) nonché catastale delle opere difformi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale del 1994 nonché negli oneri relativi alla rimozione degli interventi non sanabili in base alla normativa urbanistica, che interessano sia l'unità immobiliare sia l'intero edificio ante '67 per i quali non sono emersi titoli abilitativi né pratiche strutturali (deposito dei calcoli) presso gli Enti competenti.

I necessari interventi ed i relativi oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia (e strutturale) nonché catastale dell'immobile per le opere compiute in difformità e senza titolo vengono indicati e quantificati



a corpo come da computo metrico in allegato alla presente perizia e sinteticamente riportati come in appresso:

1. Rimozione del soppalco nel locale deposito al piano terra;
2. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica edilizia di sanatoria (accertamento di conformità) a norma degli art. 36 e 37 del TUE, compreso il rilievo architettonico e la redazione dei necessari atti tecnici amministrativi;
3. Pagamento a titolo di oblazione per pratica di sanatoria a norma degli artt. 36 e 37 TUE compreso i diritti per il Comune di Torre de Passeri;
4. Oneri tecnici per il professionista che accompagna la pratica di autorizzazione sismica in sanatoria (ovvero verifica strutturale dell'intero edificio a seguito della realizzazione dell'ampliamento in appoggio alla struttura preesistente priva di depositi strutturali, necessaria anche per la pratica di sanatoria edilizia) comprensiva di relazione, rilievo strutturale, calcoli strutturali, verifica sismica, pratica digitale, prove di laboratorio per caratterizzazione dei materiali costruttivi esistenti, relazione a strutture ultimate, certificato di collaudo statico (collaudo statico e nomina del collaudatore), diritti per Genio Civile di Pescara ed escluso ulteriori oneri relativi a eventuali interventi di adeguamento strutturale da realizzare (che dovessero rendersi necessari a seguito delle suddette verifiche);
5. adeguamento degli impianti termico, elettrico ed idrico alle norme vigenti di settore compreso di relative dichiarazioni di conformità dei medesimi impianti rilasciate dalle ditte;
6. Aggiornamento e variazione della planimetria catastale (post sanatoria o regolarizzazione urbanistica);
7. Oneri tecnici per professionista che accompagna la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare compreso i diritti per l'Ente (successiva alla regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale);

per un totale complessivo degli oneri di regolarizzazione quantificati e stimati in eu. 25.000,00 (di cui ca. eu 8.500 corrisponde all'importo quantificato per l'adeguamento degli impianti).

- **Bene N° 2 -** Terreno edificabile ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60
Terreno ovvero area edificabile di mq 216 confinante con il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia. Al terreno (nelle attuali condizioni intercluso), seppur dotato di autonomi identificativi catastali, è possibile accedere unicamente dalla cucina dell'abitazione rispetto alla quale risulta pertanto funzionale. Il terreno, destinato a giardino dell'abitazione, risulta recintato nonché caratterizzato, in parte della sua estensione, da una elevata pendenza. L'immobile è sito nel Comune di Torre de Passeri, in zona di "completamento residenziale", urbanizzata e caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale nonché da servizi, a circa 500 metri sia dal centro del medesimo Comune sia dal casello autostradale A25.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.560,00
Il criterio adottato è quello della stima sintetico comparativa consistente nella determinazione del valore di un bene mediante confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i prezzi definiti in condizioni ordinarie di mercato o, in alternativa, i valori unitari rappresentativi dell'offerta e desunti da annunci di vendita presso agenzie specializzate nel settore immobiliare (nel contesto locale e globale sul web). Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento del bene immobile. L'identificazione del valore di mercato è stata effettuata mediante indagini dirette presso specializzate agenzie immobiliari incentrate su una puntuale disamina di immobili aventi analoghe caratteristiche e mediante indicatori di mercato quali le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia Delle Entrate. Le indagini dirette si sono concretizzate nella ricerca, sul web ovvero su specializzate piattaforme afferenti a qualificate agenzie del settore immobiliare di proposte di vendita riguardanti beni nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Attraverso la ponderazione delle risultanze derivanti dalle indagini dirette relative ai valori unitari per superficie di



beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima e dalle indagini indirette afferenti alle quotazioni che risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si è determinato il congruo valore unitario dell'immobile in esame che, altresì, ha tenuto presente ulteriori parametri tra cui ubicazione, caratteristiche costruttive e di rifinitura, stato conservazione e di manutenzione (complessivo), esposizione, distribuzione e taglio degli ambienti nonché della consistenza che non penalizza la commerciabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60, piano T-1	157,25 mq	700,00 €/mq	€ 110.075,00	100,00%	€ 110.075,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco n° 60	216,00 mq	35,00 €/mq	€ 7.560,00	100,00%	€ 7.560,00
				Valore di stima:	€ 117.635,00

Valore di stima: € 117.635,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - compreso pratica strutturale e rimozione del soppalco nel loc. deposito eccetto l'adeguamento degli impianti	13,00	%
Stato d'uso e di manutenzione - adeguamento impianti necessario per regolarizzazione urbanistica e agibilità	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 82.344,50

In relazione a quanto già determinato per i beni oggetto di perizia ovvero in conformità rispetto alle analisi ed alle quantificazioni effettuate per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (e strutturale nonché catastale), di ripristino dei luoghi allo stato assentito, di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno deprezzare il valore finale attribuito al lotto di una percentuale complessiva del 30% suddivisa come di seguito:

- 13% per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (e strutturale nonché catastale eccetto gli oneri di adeguamento degli impianti computati a parte) e rimozione del soppalco nel locale di deposito al piano terra;
- 7% per lo stato di conservazione e manutenzione ovvero per oneri di adeguamento degli impianti;
- 5% per la mancanza di garanzia per vizi sempre ricorrente nelle vendite giudiziarie;



- 5% per lo stato di possesso in riferimento alle unità oggetto di perizia.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono presenti riserve e particolarità da segnalare



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 27/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conga Paolo Maria Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 20.9.2006 a firma del Notaio Massimo D'Ambrosio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria del 23.12.2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Nota di trascrizione del 22.9.2006, rp 12836; Nota di trascrizione del 24.5.1989, rp 3961; Nota di trascrizione del 9.1.1995, rp 7824
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di primo accesso del 20.11.2021 (con esito negativo) presso i luoghi; verbale di accesso del 11.12.2021 presso i luoghi; Verbale di sopralluogo del 18.12.2021; Verbale di sopralluogo del 28.12.2021
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale del foglio 5 del Comune di Torre dè Passeri
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa di impianto catastale relativa al foglio 5 del Comune di Torre dè Passeri
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato fotografico dei luoghi e degli immobili oggetto di perizia effettuato in data 11.12.2021, 18.12.2021, 28.12.2021 costituito da n. 49 foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia censiti al N.C.E.U. del Comune di Torre dè Passeri al foglio 5 part. 327 sub. 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 4.11.2021 presso il Comune di Torre dè Passeri, riscontro del medesimo Ente pervenuto a mezzo pec in data 7.12.2021 (certificazione negativa) nonché verbale di accesso del 14.12.2021 presso il Comune per richiesta informazioni e documentazione urbanistica al personale dell'ufficio tecnico



- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 presso l'Archivio di Stato di Pescara e riscontro del medesimo Ente pervenuto a mezzo pec in data 14.12.2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 13.12.2021 presso il Genio Civile di Pescara-Ufficio Sismica, verbale del 29.12.2021 relativo all'accesso presso l'Ente per consultazione atti e riscontro del Genio Civile (certificazione negativa) pervenuto a mezzo pec in data 18.1.2022
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 5 part. 327 subb. 8, 1, 3 ed al N.C.T. al foglio 5 part. 327, part. 327 sub. 2 e part. 615
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso presso l'Agenzia delle Entrate per consultazione a vista di atti su supporto cartaceo (eventuali precedenti planimetrie dell'unità censita al foglio 5 part. 327 sub. 8)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Individuazione degli immobili su mappa satellitare e stradale tratta da Google
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione degli immobili su elaborazione tratta dal sito Formaps con sovrapposizione della mappa satellitare di Google maps all'estratto di mappa catastale.
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica aggiornato al 7.12.2021
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato; Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con indicazione delle note a margine
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato storico di residenza e certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'occupante ovvero del conduttore.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rappresentazioni grafiche redatte dall'EDG ovvero planimetrie degli immobili oggetto di perizia nonché delle difformità urbanistico e catastali rilevate.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione del 1.1.2019, registrato in data 7.1.2019, n. 90 serie 3T pervenuto a mezzo pec dall'Agenzia dell Entrate di Pescara in data 1.12.2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - Riepilogo bando d'asta, schema riassuntivo e formalità da cancellare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list controlli documentazione art. 567 II co. c.p.c
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word.zip
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione afferente all'invio della perizia di stima con relativi allegati ai creditori ed ai debitori
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia di stima versione per la privacy in formato editabile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico degli interventi e dei relativi oneri per la regolarizzazione urbanistica edilizia (e strutturale) nonché catastale

