

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Reale Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: Omissis

OMISSIS

Codice fiscale: Omissis -----

OMISSISSRL

Codice fiscale: Omissis . -----

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Omissis

Codice fiscale: Omissis -

SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	3
<u>Confini</u>	3
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	5
<u>Stato conservativo</u>	5
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Stato di occupazione</u>	5
<u>Provenienze Ventennali</u>	5
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	6
<u>Regolarità edilizia</u>	7
<u>Stima / Formazione lotti</u>	7
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	9
<u>Lotto Unico</u>	9
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E</u>	10
<u>Lotto Unico</u>	10
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	11

All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Geom. Reale Luigi, con studio in Contrada Piano Marino, 6 - 65012 - Cepagatti (PE), email -----, Tel. -----, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare con annessa corte

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** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con strada pubblica, con proprietà xxx su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,27 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,00 m	Terra
Fondaco	23,61 mq	27,23 mq	0,70	19,06 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	81,24 mq	108,50 mq	1	108,50 mq	3,00 m	Primo
Corte esclusiva	1400,00 mq	1400,00 mq	0,02	28,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				236,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/08/1996 al 25/01/2011	- a xxx, C.F. -: propr. per 3/4; -Omissis n. a - -, C.F. OMISSIS: -	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 265 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 0,00 Piano T-1
Dal 25/01/2011 al 29/05/2013	OMISSIS:	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 265 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 504,84 Piano T-1
Dal 29/05/2013 al 09/11/2015	16/09/1958, C.F. OMISSIS:	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 265 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 504,84 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 02/10/2020	propr. per 3/4; -Omissis n. a Omissisil xxx C.F. OMISSIS: propr. per 1/4 -Omissis n. a Omissis xxx, C.F. OMISSIS: propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 265 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 504,84 Piano T-1
Dal 02/10/2020 al 07/11/2024	OMISSIS: propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 6, Part. 265 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 504,84 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	265			A2	3	8,5 vani	193 mq	504,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per lievi modifiche della ripartizione interna al fabbricato e per la presenza sul lotto di pertinenza di tettoie con strutture precarie.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di staticità e di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto prevalentemente ad est ed è costituito da piano terra e primo. La struttura portante dell'intero fabbricato è del tipo in muratura costituita da fondazioni continue in c.a., da murature portanti in laterizio, da cordoli di coronamento in c.a. e da solai in latero cemento.

Il tutto si presenta in buone condizioni di staticità e di conservazione.

I pavimenti in parte sono in monocottura ed in parte in marmette, le finestre munite di persiane in legno in parte sono di metallo ed in parte di legno con vetri semplici. Gli impianti (elettrico, idrico, ecc.) sono sottotraccia e del tipo autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/08/1996 al 02/10/2020	Omissisil , C.F. OMISSIS: propr. per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Rogante	Dichiarazione di successione	Repertorio N°	Raccolta N°
			Data		
			16/08/1996		
		Presso	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
			Data		
			16/08/1996		
		Presso	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
			Data		
			16/08/1996	29	505

Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	02/10/2020		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
A.E. Pescara	02/10/2020	110339	88888

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/05/2008
Reg. gen. 8698 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di OMISSIS
Contro xxx, OMISSIS Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Diracca Sara
Data: 19/05/2008
N° repertorio: 12747/2203
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Pescara il 08/07/2010
Reg. gen. 11790 - Reg. part. 2850
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di OMISSIS
Contro xxx, OMISSIS, Omissis Formalità a carico della procedura Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Diracca Sara
Data: 06/07/2010
N° repertorio: 13447/2708

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/01/2024
Reg. gen. 1146 - Reg. part. 840

Quota: 1/1

A favore di OMISSISSRL Contro
OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica del piano di ammortamento contratto di mutuo fondiario**

Iscritto a Pescara il 30/06/2010

Reg. gen. 8698 - Reg. part. 1785

A favore di OMISSIS Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel versare una somma di circa €. 2740,00 di cui €. 2446,00 riferite alla cancellazione delle iscrizioni ed €. 294 riferite alla cancellazione del verbale di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Nocciano non sono stati reperiti titoli edilizi ed è da ritenere che le opere sono state realizzate in data antecedente l'1/09/1967 come si evince anche dalla tipologia costruttiva e dallo stato conservativo. I manufatti precari insistenti sulla corte del fabbricato, invece, appare evidente che sono stati realizzati in data più recente senza alcun titolo edilizio

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1



Fabbricato unifamiliare con annessa corte

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 265, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.355,20

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda convenzionale e sviluppando una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Per la rimozione e lo smaltimento dei manufatti precari abusivi presenti sulla corte del fabbricato occorre sostenere una spesa di circa €. 4.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1	236,56 mq	420,00 €/mq	€ 99.355,20	100,00%	€ 99.355,20
				Valore di stima:	€ 99.355,20

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.

Cepagatti, li 11/11/2024



ALLEGATI:

- Decreto di nomina;
- Verbale di giuramento;
- Verballi di sopralluogo;
- Richiesta accesso agli atti del comune di Nocciano per ricerca titoli edilizi con ricevuta Pec;
- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale;
- Elaborato grafico riportante lo stato di fatto del bene;
- Risposta di Provincia Ambiente su accesso agli atti per APE;
- N. 6 foto interne e n. 6 foto esterne.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1

Fabbricato unifamiliare con annessa corte

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 265, Categoria A2

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



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile	
Ubicazione:	Nocciano (PE) - Contrada Casali, 6, piano T-1
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Superficie 236,56 mq
Stato conservativo:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 265, Categoria A2
Descrizione:	L'immobile si presenta in normali condizioni di staticità e di manutenzione
Vendita soggetta a IVA:	Fabbricato unifamiliare con annessa corte
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	SI
	L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.



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

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/05/2008
Reg. gen. 8698 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di OMISSIS
Contro -----, OMISSIS Formalità a carico della
procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Diracca Sara
Data: 19/05/2008
N° repertorio: 12747/2203
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Pescara il 08/07/2010
Reg. gen. 11790 - Reg. part. 2850
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di OMISSIS
Contro -----, OMISSIS, Omissis Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Diracca Sara
Data: 06/07/2010
N° repertorio: 13447/2708

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/01/2024
Reg. gen. 1146 - Reg. part. 840
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS Contro
OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica del piano di ammortamento contratto di mutuo fondiario**
Iscritto a Pescara il 30/06/2010
Reg. gen. 8698 - Reg. part. 1785
A favore di OMISSIS Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura