

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prospero Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Prospero Adriano, con studio in Via Nilo 22 - 65015 - Montesilvano (PE), email adriano.prospero@gmail.com, PEC adriano.prospero@archiworldpec.it, Tel. 3477193154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Vico delle Muse

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato all'interno di una palazzina del centro storico da cielo a terra, costituito da un'appartamento al piano terra e primo collegati da un vano scala adiacente e da un locale rimessa al piano seminterrato accessibile dalla Via San Francesco.

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 Pianella (PE) - Vico delle Muse

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

come da estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio che si allega

CONFINI

A Sud-Est con la Via San Francesco/Via Trappeto Grande, a Nord-Est con altra proprietà della particella 274, a Nord-Ovest con la particella 270, a Sud-Ovest con Vico delle Muse.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	32,90 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,87 m	Terra
Vano scala	10,80 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	2,87 m	Terra
Abitazione	32,90 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,88 m	Primo
Vano scala	10,80 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	2,88 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				95,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2001 al 18/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 282,76 Piano T-1
Dal 18/06/2001 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 364,10

Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Piano T-1 Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 364,10 Piano T-1
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2001 al 12/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 mq Rendita € 101,95 Piano S1
Dal 12/06/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 101,95 Piano S1
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 274, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 101,95 Piano S1

Sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	274	12		C6	3	42	43 mq	101,95 €	S1		
	21	274	11		A3	1	7,5	100 mq	364,1 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la situazione catastale e quella reale, vi sono delle piccole variazioni interne sia al piano terra che al piano primo che comportano la variazione catastale mediante procedura DOCFA per la

diversa distribuzione degli spazi interni e la diversa destinazione d'uso degli ambienti.

PRECISAZIONI

Si precisa che: il fabbricato realizzato presenta delle difformità rispetto al progetto del 1967 che prevedeva la realizzazione di un piano in più, inoltre la sagoma dello stesso non presenta la rientranza della parete su Vicolo delle Muse rispetto al vano scala ma è fuori sagoma di circa 23 cm, infatti la parete che si affaccia su Via San Francesco è lunga 5,68 m invece dei 5,45 m come indicati nel progetto del 1967.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'unità immobiliare presenta esternamente uno stato conservativo discreto, internamente lo stato conservativo è mediocre, i bagni al piano terra e primo sono stati rinnovati nella pavimentazione e rivestimenti, così come l'angolo cucina al piano terra rinnovato nel rivestimento a parete, rinnovati anche i pavimenti della zona giorno al piano terra.

Gli impianti purtroppo non sono a norma, l'impianto elettrico è privo di quadro, l'attuale linea elettrica è collegata direttamente al contatore.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato da cielo a terra costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Esposizione a Sud/Ovest su Vico Muse, Sud/Est su Via San Francesco.

Altezza interna utile 2,70 m il locale rimessa, 2,87 m al piano terra, 2,88 m al piano primo.

Strutture verticali in muratura portante.

Solai laterocementizi.

Copertura a falde con travi in legno.

Manto di copertura: solo con tegole poggiate su orditura lignea.

Pareti esterne intonacate e pitturate, interne in muratura di mattoni forati intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: il piano terra presenta una nuova pavimentazione in gres nella zona giorno, nuovo pavimento in ceramica nel bagno così come i rivestimenti, il piano primo presenta la pavimentazione in graniglia ad eccezione del bagno in ceramica così come i rivestimenti.

Infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc leggero, interni in tamburato impiallacciato, il tutto

in cattive condizioni.

Vano scala con gradini rivestiti in marmo, le pareti delle scale sono rivestite con pannelli in legno fino ad un'altezza di circa 1,60/1,70 m., la ringhiera è metallica con passamano in legno, i pavimenti dell'androne e dei pianerottoli sono in graniglia.

Impianto elettrico 220 v. sottotraccia senza quadro elettrico, presente l'impianto idrico, impianto termico con caldaia autonoma sul balcone, termosifoni in alluminio, presente il cronotermostato.

Al piano seminterrato, con accesso dalla Via San Francesco tramite una porta basculante metallica è presente un'autorimessa con annesso ripostiglio altezza interna 2,70 m.

Dal vano scala al piano terra è presente un piccolo ripostiglio sottoscala, all'ultimo piano si può accedere alla soffitta solo per uso manutenzione o ripostiglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'intera unità immobiliare risulta libera

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 29/06/2018
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 1281
Importo: € 168.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 84.000,00

Spese: € 82.300,00
Interessi: € 1.700,00
Percentuale interessi: 1,25 %
Rogante: GIAMPIETRO Daniela
Data: 27/06/2018
N° repertorio: 16153
N° raccolta: 11093

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/06/2024
Reg. gen. 8390 - Reg. part. 6069
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 nella cancellazione e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00 per ogni formalità.

Per la cancellazione dell'ipoteca l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Pianella (PE) alla zonizzazione, individua l'immobile pignorato in "ZONA A - CENTRO STORICO" regolamentata dall'art.7 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata ai sensi del:

Autorizzazione del Genio Civile di Pescara del 11/03/1967 n. 1861;

Progetto approvato nella Commissione Edilizia Comunale di Pianella del 31/03/1967;

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 esiste corrispondenza tra l'ultimo progetto autorizzato e la situazione attuale.

Le difformità riscontrate riguardano la mancata realizzazione di un piano e la diversa sagoma a terra, la facciata prospiciente la Via San Francesco è più lunga di 23 cm in quanto il fronte su Vicolo Muse non presenta la rientranza esistente sul progetto approvato ma segue l'allineamento della parete del vano scala.

Inoltre la facciata su Via San Francesco presenta 1 finestra e 1 porta finestra al piano terra, e 2 porte finestra al piano primo, il progetto prevedeva 1 finestra al piano terra e 1 finestra al piano primo.

La facciata su Vico delle Muse escludendo il vano scala prevedeva 2 finestre al piano terra e 2 finestre al piano primo, il progetto prevedeva 2 finestre al piano terra e 2 finestre al piano primo.

Relativamente agli impianti gli stessi non risultano a norma, pertanto si presume per l'adeguamento un costo indicativo per ogni impianto di circa € 4.000 pertanto si rende necessaria una spesa totale per l'adeguamento di circa € 12.000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano presenti vincoli o oneri condominiali in quanto il fabbricato è di proprietà esclusiva

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Vico delle Muse
Appartamento ubicato all'interno di una palazzina del centro storico da cielo a terra, costituito da un'appartamento al piano terra e primo collegati da un vano scala adiacente e da un locale rimessa al piano seminterrato accessibile dalla Via San Francesco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 274, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 274, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.201,60
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, altresì si è preso come parametro di riferimento la Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la zona B1/Centrale/CENNTRO STORICO, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, per

il periodo 2° semestre 2024, vengono indicati valori min. pari a € 590/mq e valori max. pari a € 880/mq, si è ritenuto considerare il valore massimo di € 880/mq per l'ubicazione nel centro storico del comune e soprattutto per la possibilità di accesso dell'auto fino all'ingresso dell'autorimessa al piano seminterrato.

Alla sopracitata valutazione bisogna considerare un'ulteriore percentuale di deprezzamento per le seguenti motivazioni:

- 1) necessità di procedere ad una sanatoria urbanistica e strutturale che tenga presente gli eventuali costi di adeguamento strutturale per la presenza di maggiori aperture sul fronte di Via San Francesco.
 - 2) necessità di adeguare alle normative vigenti gli attuali impianti, soprattutto quello elettrico.
 - 3) necessità di procedere alla variazione catastale per le variazioni interne e di destinazione d'uso.
- Pertanto alla luce di quanto descritto si rende necessario considerare un deprezzamento del 25%
€ 880/mq - 25% = € 660,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pianella (PE) - Vico delle Muse	95,76 mq	660,00 €/mq	€ 63.201,60	100,00%	€ 63.201,60
				Valore di stima:	€ 63.201,60

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.

Montesilvano, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prospero Adriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convocazione delle parti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali operazioni peritali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura Conservatoria RR.II.

- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Piano Regolatore Generale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Progetto autorizzato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Difformità edilizie
- ✓ N° 12 Altri allegati - Borsino valutazioni immobiliari OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Vico delle Muse
Appartamento ubicato all'interno di una palazzina del centro storico da cielo a terra, costituito da un'appartamento al piano terra e primo collegati da un vano scala adiacente e da un locale rimessa al piano seminterrato accessibile dalla Via San Francesco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 274, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 274, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente nel Comune di Pianella (PE) alla zoonizzazione, individua l'immobile pignorato in "ZONA A - CENTRO STORICO" regolamentata dall'art.7 delle NTA.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Vico delle Muse		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 274, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 21, Part. 274, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	95,76 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'unità immobiliare presenta esternamente uno stato conservativo discreto, internamente lo stato conservativo è mediocre, i bagni al piano terra e primo sono stati rinnovati nella pavimentazione e rivestimenti, così come l'angolo cucina al piano terra rinnovato nel rivestimento a parete, rinnovati anche i pavimenti della zona giorno al piano terra. Gli impianti purtroppo non sono a norma, l'impianto elettrico è privo di quadro, l'attuale linea elettrica è collegata direttamente al contatore.		
Descrizione:	Appartamento ubicato all'interno di una palazzina del centro storico da cielo a terra, costituito da un'appartamento al piano terra e primo collegati da un vano scala adiacente e da un locale rimessa al piano seminterrato accessibile dalla Via San Francesco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 29/06/2018
Reg. gen. 8475 - Reg. part. 1281
Importo: € 168.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 84.000,00
Spese: € 82.300,00
Interessi: € 1.700,00
Percentuale interessi: 1,25 %
Rogante: GIAMPIETRO Daniela
Data: 27/06/2018
N° repertorio: 16153
N° raccolta: 11093

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 03/06/2024
Reg. gen. 8390 - Reg. part. 6069
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura