

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rulli Sabrina, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
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 134/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.100,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Rulli Sabrina, con studio in Via le Piane, 25 - 65010 - Collecervino (PE), email sabrinarulli@gmail.com, PEC sabrina.rulli@archiworldpec.it, Tel. 085 4471632 - 347 5530550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra e taverna al piano seminterrato, di un fabbricato n.3 piani sito nel Comune di Alanno (PE) in Via Gabriele D'Annunzio n.19, in zona residenziale non distante dal centro storico.

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso-soggiorno, cucina di modeste dimensioni, n.3 camere, n.1 disimpegno zona notte, n.1 bagno e corte comune esterna recintata.

Al piano seminterrato invece sono presenti una zona open space con camino, una cucina, n.1 bagno, n.1 locale cantina, n.1 locale ripostiglio e una corte comune nel quale sono ubicati due magazzini esterni di cui uno adibito a forno.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è confinante a nord/ovest con vano scala; a nord distacco di corte verso la particella 508 del foglio 8;
a nord/est distacco di corte verso le particelle 513 e 545 del foglio 8; a sud distacco di corte la particella 815 del foglio 8; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,89 mq	125,76 mq	1	125,76 mq	2,95 m	T
Abitazione	72,79 mq	96,23 mq	1	96,23 mq	2,82 m	S1
Cantina	16,60 mq	24,52 mq	0,20	4,90 mq	2,82 m	S1
Locale caldaia	2,10 mq	8,12 mq	0,20	1,62 mq	1,80 m	S1
Cavedio	14,73 mq	21,22 mq	0,1	2,12 mq	1,85 m	S1
Balcone a livello	18,11 mq	18,11 mq	0,1	1,81 mq	0,00 m	T
Cantina esterna	9,31 mq	10,62 mq	0,10	1,06 mq	1,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				233,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1992 al 11/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 502 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 503,93 Piano S1-T
Dal 11/04/2007 al 10/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 502, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 593,93 Piano S1-T
Dal 10/09/2007 al 24/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 502, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10,5 Rendita € 623,62 Piano S1-T

La proprietà attualmente risulta essere intestata solo a **** Omissis **** dopo la morte del padre.
Non si rileva catastalmente la ricongiunzione di usufrutto in morte del signor **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	502	2		A3	3	10,5 vani	Totale: 287 m ² Totale: esluse aree scoperte* *: 282 mq	623,62 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico, la sagoma d'ingombro del fabbricato corrisponde con lo stato dei luoghi.
All'interno dell'appartamento posto al piano terra si rileva che una delle finestre presente nella camera posta a nord-est è diversa per dimensione e posizione rispetto a quanto indicato sul progetto assentito. Si rileva una diversa distribuzione interna degli ambienti, infatti la zona ingresso/disimpegno presente nel progetto assentito, allo stato attuale risulta essere inglobata nella zona soggiorno.
Per quanto riguarda il piano seminterrato, questo risulta conforme al permesso di costruire in sanatoria ad eccezione del locale ripostiglio con accesso dall'interno (come indicato nel catastale) che invece viene indicato

come cavedio di aerazione con aperture sul perimetro esterno nel progetto assentito.

Va inoltre evidenziata la presenza di due locali accessori distaccati esternamente alla corte comune prospiciente il piano seminterrato, presenti nella planimetria catastale e nel contratto di mutuo ipotecario del 26/08/2010. Non risultano però indicati nei permessi assentiti dal comune.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato di conservazione nel complesso buono. Si evidenzia la presenza di lesioni sulle pareti soprattutto al piano seminterrato sulle pareti esterne del cavedio a contatto con il terreno, riconducibili ad assestamenti del terreno.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni la corte individuata dal Foglio 8, particella 502 sub 1 (bene comune non censibile); il vano scala, individuati dal Foglio 8 particella 502 sub 1 (bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: tutte;

- Altezza interna utile: piano seminterrato circa m 2,82;
piano terra circa m 2,93;
- Strutture verticali: il fabbricato risulta costruito con muratura portante.
- Solaio: latero-cemento presente in tutta la casa, in buono stato di manutenzione.
- Copertura dell'intero fabbricato: copertura a falde inclinate.
- Pareti esterne: tamponatura in laterizi intonacata e verniciata
- Pavimentazione interna: piastrelle marmo nelle camere al piano terra e piastrelle in gres nel resto delle stanze sia al piano terra che seminterrato, in buono stato di manutenzione;
- Pareti interne: muratura intonacata e verniciata;
- Infissi esterni: doppio infisso: in alluminio esternamente e in legno internamente, porta d'ingresso blindata;
- Infissi interni: porte in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia 220 v, in buono stato di manutenzione;
- Impianto idrico: impianto sottotraccia, acqua da rete pubblica.
- Impianto termico: riscaldamento con caldaia a gas (in centrale termica posta internamente al fabbricato) e radiatori in ghisa.
- è presente una corte comune con accesso carrabile dalla strada laterale all'altezza del piano seminterrato e una corte comune con ingresso pedonale su fronte strada all'altezza del piano terra.
- vi sono nella corte comune posta al piano seminterrato vi sono due locali accessori distaccati dal fabbricato,



regolarmente accatastati e presenti nel contratto di mutuo, ma non nei permessi assentiti dal comune;
 - Condizioni generali dell'unità immobiliare: alla data del sopralluogo il fabbricato presentava delle lesioni alle strutture verticali nel locale cavedio di aereazione/cantina, riconducibili a cedimenti fondali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis **** dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2000	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FERNANDO DE ROSA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pescara	21/07/2000	9165	5963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La proprietà attualmente risulta essere intestata solo a **** Omissis **** dopo la morte del padre.
 Non si rileva catastalmente la ricongiunzione di usufrutto in morte del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 27/08/2010
Reg. gen. 14832 - Reg. part. 3505
Importo: € 149.408,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 74.704,00
Rogante: GIAMPIETRO DANIELA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 10/05/2024
Reg. gen. 8817 - Reg. part. 6388
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, in relazione alle formalità da cancellare, attualmente risultano in essere pari ad un totale di: € 1088,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in zona B1 - Completamento residenziale urbano ad intervento diretto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Dal punto di vista planimetrico, la sagoma d'ingombro del fabbricato corrisponde con lo stato dei luoghi. All'interno dell'appartamento posto al piano terra si rileva che una delle finestre presente nella camera posta a nord-est è diversa per dimensione e posizione rispetto a quanto indicato sul progetto assentito (Concessione a costruire n.20/77 del 29/04/1977). Si rileva una diversa distribuzione interna degli ambienti, infatti la zona ingresso/disimpegno presente nel progetto assentito (Concessione a costruire n.20/77 del 29/04/1977), allo

stato attuale risulta essere inglobata nella zona soggiorno.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, questo risulta conforme al permesso di costruire in sanatoria n.03/06 del 24/02/2006 ad eccezione del locale ripostiglio con accesso dall'interno (come indicato nel catastrale, nella Concessione a costruire n.20/77 del 29/04/1977 e nella Concessione edilizia n.50/93 del 27/10/1993) che invece viene indicato come cavedio di aerazione con aperture sul perimetro esterno nel progetto assentito. Va inoltre evidenziata la presenza di due locali accessori distaccati esternamente alla corte comune prospiciente il piano seminterrato, presenti nella planimetria catastale e nel contratto di mutuo ipotecario del 26/08/2010. Non risultano però indicati nei permessi assentiti dal comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Relativamente al fabbricato in oggetto sono stati rinvenuti in comune i seguenti atti e documenti amministrativi:

- Concessione a costruire n.20/77 del 29/04/1977 per lavori di "sopraelevazione di fabbricato civile";
- Concessione edilizia n.50/93 del 27/10/1993 per lavori di "ristrutturazione del tetto di un fabbricato civile";
- Permesso di Costruire in sanatoria n.03/06 del 24/02/2006 ai sensi della Legge n.47/85;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.15/07 del 06/10/2007 ai sensi della Legge n.326/2003;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19

Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra e taverna al piano seminterrato, di un fabbricato n.3 piani sito nel Comune di Alanno (PE) in Via Gabriele D'Annunzio n.19, in zona residenziale non distante dal centro storico. L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso-soggiorno, cucina di modeste dimensioni, n.3 camere, n.1 disimpegno zona notte, n.1 bagno e corte comune esterna recintata. Al piano seminterrato invece sono presenti una zona open space con camino, una cucina, n.1 bagno, n.1 locale cantina, n.1 locale ripostiglio e una corte comune nel quale sono ubicati due magazzini esterni di cui uno adibito a forno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 502, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 140.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19	233,50 mq	600,00 €/mq	€ 140.100,00	100,00%	€ 140.100,00
Valore di stima:					€ 140.100,00

Valore di stima: € 140.100,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 135.100,00

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite opportune indagini ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U.. Il criterio di valutazione adottato per l'immobile oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini mirate (osservatorio mercato immobiliare, borsino immobiliare, agenzie immobiliari, ecc.) e considerando lo stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione. Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima dell'immobile urbano è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del sito, delle caratteristiche tecniche strutturali, del grado di finitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trova. Il parametro di riferimento utilizzato in questo caso è la "superficie esterna lorda" dei locali principali, accessori e pertinenze, ragguagliata mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi. Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona "Centrale/- CENTRO URBANO E ZONE LIMITROFE", per tipologia di "abitazioni di tipo economico" con stato

conservativo "NORMALE", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 510,00 a un massimo di € 760,00, con un valore di fascia media di € 635,00. Per la stessa zona, il Borsino Immobiliare per "abitazioni in stabili di fascia media" indica valori al metro quadrato variabile da un minimo di € 458,00 a un massimo di € 767,00, con un valore di fascia media di € 613,00. Quindi, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, tenuto inoltre conto della presenza di una corte comune con passo carrabile e posto auto, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, si procede alla valutazione dell'immobile nei modi e termini che seguono tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte e delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui il bene è ubicato. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture dell'immobile pignorato, può stabilirsi un valore medio al metro quadrato commerciale pari a € 600,00/mq.

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.

Collecervino, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rulli Sabrina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto do mappa (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Accesso agli atti agenzia delle entrate (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Anagrafe e stato civile (Aggiornamento al 08/10/2024)

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19
 Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra e taverna al piano seminterrato, di un fabbricato n.3 piani sito nel Comune di Alanno (PE) in Via Gabriele D'Annunzio n.19, in zona residenziale non distante dal centro storico. L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso-soggiorno, cucina di modeste dimensioni, n.3 camere, n.1 disimpegno zona notte, n.1 bagno e corte comune esterna recintata. Al piano seminterrato invece sono presenti una zona open space con camino, una cucina, n.1 bagno, n.1 locale cantina, n.1 locale ripostiglio e una corte comune nel quale sono ubicati due magazzini esterni di cui uno adibito a forno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 502, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in zona B1 - Completamento residenziale urbano ad intervento diretto.

Prezzo base d'asta: € 135.100,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alanno (PE) - Via Gabriele D'Annunzio n.19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 502, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	233,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta uno stato di conservazione nel complesso buono. Si evidenzia la presenza di lesioni sulle pareti soprattutto al piano seminterrato sulle pareti esterne del cavedio a contatto con il terreno, riconducibili ad assestamenti del terreno.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano terra e taverna al piano seminterrato, di un fabbricato n.3 piani sito nel Comune di Alanno (PE) in Via Gabriele D'Annunzio n.19, in zona residenziale non distante dal centro storico. L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato, è composto da ingresso-soggiorno, cucina di modeste dimensioni, n.3 camere, n.1 disimpegno zona notte, n.1 bagno e corte comune esterna recintata. Al piano seminterrato invece sono presenti una zona open space con camino, una cucina, n.1 bagno, n.1 locale cantina, n.1 locale ripostiglio e una corte comune nel quale sono ubicati due magazzini esterni di cui uno adibito a forno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis **** dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 27/08/2010
Reg. gen. 14832 - Reg. part. 3505
Importo: € 149.408,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 74.704,00
Rogante: GIAMPIETRO DANIELA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 10/05/2024
Reg. gen. 8817 - Reg. part. 6388
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

