

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sbaraglia Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.800,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

In data 24/09/2024, il sottoscritto Geom. Sbaraglia Roberto, con studio in C/so Vittorio Emanuele II n. 59 - 65121 - Pescara (PE), email studiotecnicosbaraglia@yahoo.it, PEC roberto.sbaraglia@geopec.it, Tel. 085 2059917, Cell. 346 1295188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, piano T-1° (Coord. Geografiche: Latitudine: 42°21'28.76"N - Longitudine: 14° 0'16.51"E)

Fabbricato tipo economico e corpo accessori

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** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è inserito nel contesto di un lotto di terreno ove realizzata la costruzione e corpi accessori da cielo a terra, risulta essere circondata da una corte comune che a sua volta è confinante catastalmente, a lato Est con la ditta **** Omissis ****, a lato Ovest con la ditta **** Omissis **** ed altri, mentre a lato Sud con **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte comune	731,55 mq	731,55 mq	0,05	36,58 mq	0,00 m	T
Garage-Magazzino	36,61 mq	44,68 mq	0,20	8,94 mq	2,31 m	T
Abitazione	111,89 mq	164,38 mq	1	164,38 mq	2,81 m	T-1
Abitazione (in sanatoria)	33,83 mq	38,04 mq	1	38,04 mq	2,42 m	T
Totale superficie convenzionale:				247,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 30 Categoria A5 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 0,18
Dal 02/01/1985 al 23/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 30 Categoria A5 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 0,18
Dal 23/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 30

		Categoria A5 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 0,21
Dal 01/01/1992 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 30 Categoria A5 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 190-164 mq Rendita € 276,82 Piano T-1
Dal 26/08/2005 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 30 Categoria A5 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 190-164 mq Rendita € 276,82 Piano T-1

Come ultima data nella sezione "periodo" è stata inserita quella relativa alla stampa della visura catastale (13/12/2004), dovendosi intendere "ad oggi".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	30			A5	3	8	190 mq	276,82 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	30				Ente Urbano (Corte Comune)		09 20 mq				

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare non risulta essere corrispondente alla consistenza catastale, in quanto risulta accertato una parziale demolizione del corpo fabbricato principale, nonchè risulta parzialmente un cambio di destinazione d'uso del corpo locali accessori; pertanto, la porzione di locale accessorio residenziale dovrà essere oggetto di accorpamento con variazione catastale in aggiornamento al Catasto Fabbricati, e dovrà essere costituito un nuovo subalterno identificativo per il locale garage -

magazzino, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescara, come si può riscontrare dall'elaborato grafico stato di fatto degli immobili Alleg. 11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nello stato di fatto rinvenuto in sopralluogo dalle operazioni peritali, è stato accertato carente di una manutenzione generale sia per alcune parti strutturali della copertura e murature portanti, che necessitano anche di un tempestivo intervento straordinario di manutenzione, sia nei servizi igienico sanitari sono stati rinvenuti gravi infiltrazioni di acqua dal livello tetto di copertura che compromettono l'agibilità dei locali residenziali attesa la mancata rispondenza alle norme igienico-sanitarie.

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni nel contesto del lotto e fabbricato insediato risulta la corte comune identificata con la medesima particella che circoscrive il fabbricato principale nel suo complesso, con accesso carrabile e pedonale dalla strada pubblica asfaltata. Nel contesto degli aggiornamenti catastali si rende necessario effettuare presso l'Agenzia delle Entrate, la redazione dell'elaborato planimetrico con la rappresentazione grafica ed il relativo elenco dei subalterni, nel rispetto dello stato di fatto come rappresentato nell'Allegato "11" alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici, nello stato di fatto dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

trattandosi di una costruzione in muratura portante di vecchia data, le fondazioni potrebbero essere realizzate in calcestruzzo del tipo continue;

Altezza interna:

l'altezza utile interna al livello piano terra risulta di mt. 2,61, mentre al livello piano primo risulta un'altezza media di mt. 2,75;

Strutture verticali:

la muratura portante per le strutture in elevazione non presenta evidenti criticità a vista sullo stato di conservazione, ad eccezione di alcune zone soggette a puntuali verifiche strutturali;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai sono in latero-cemento, mentre per due vani al piano terra risulta la realizzazione a volta arcata;

Copertura:

la copertura è costituita da falda ad unica pendenza per una parte del livello piano terra, mentre al livello piano primo risulta una copertura del tipo a capanna con due falde;

Intonaco esterno:

le pareti esterne sono finite con materiali di intonaco tradizionale;

Pareti esterne:

le pareti esterne sono rifinite in stuccatura di colore grigio;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna è in massetto di calcestruzzo e mattonelle del tipo economico;
 Pareti interne:
 le pareti sono rifinite da intonaco civile da interno, finito con uno strato di stucco bianco;
 Infissi esterni:
 le finestre e le porte-finestre sono in legno e mostrano una notevole vetustà, necessita una importante
 manutenzione straordinaria ovvero in caso di valutazione economica anche la loro sostituzione;
 Infissi interni:
 le porte sono in legno verniciato;
 Volte:
 le volte sono stuccate bianche, ad eccezione di due vani realizzate con struttura arcata a mattoncini
 faccia vista;
 risulta del tipo sottotraccia a 220 V, allo stato funzionante, con evidenti parti critiche con il consiglio di
 interventi di manutenzione;
 Impianto idrico:
 risulta sottotraccia con tubazioni in metallo di notevole vetustà;
 Impianto termico:
 risulta con caldaia murale e radiatori in metallo alimentato con gas metano;
 Posto Auto:
 non esistono posti auto scoperti assegnati, ma all'interno della corte è possibile parcheggiare
 liberamente;
 l'unità immobiliare usufruisce della corte comune;
 Condizioni generali:
 da una valutazione generale a vista, le condizioni generali dell'immobile richiedono una manutenzione
 ordinaria importante, nonché ulteriore manutenzione straordinaria per alcune parti strutturali della
 copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, giusta dichiarazione rilasciata in sede di sopralluogo ed utilizzato come residenza del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1985 al 25/08/2005	**** Omissis ****	Voltura d'ufficio - Riunione d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pescara	02/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/08/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampietro Daniela	26/08/2005	874/518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pescara - Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/08/2005	14785	8862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella perizia è stata riportata la provenienza quarantennale dell'immobile, pur essendo richiesta quella ventennale, tralasciando quella anteriore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/02/2005, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 27/08/2005
Reg. gen. 14786 - Reg. part. 3384
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Interessi: € 120.000,00
 Rogante: Notaio Giampietro Daniela
 Data: 26/08/2005
 N° repertorio: 875/519

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Torino il 17/06/2020
 Reg. gen. 6006 - Reg. part. 914
 Quota: 1/2
 Importo: € 22.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 17.532,29
 Rogante: Tribunale ordinario di Torino
 Data: 05/06/2019
 N° repertorio: 5507/2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pescara il 08/07/2024
 Reg. gen. 10430 - Reg. part. 7579
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri **di** **cancellazione**

TRASCRIZIONI
 N. 1 x 294,00 €. (ovvero costo fisso di cancellazione pari a 200,00€ + 59,00€ + 35,00€) = 294,00 €.

ISCRIZIONI

IPOTECHE VOLONTARIE
 N. 1 x 35,00 €. (costo fisso di cancellazione) = 35,00 €.

IPOTECHE GIUDIZIALI
 N. 1 x (0,50 % x 22.000,00 €. - min. 200,00 €.) + 59,00 €. + 35,00 €. = 294,00 €.

TOTALE ONERI DI CANCELLAZIONE 623,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel suo complesso compreso il lotto di terreno ricade all'interno dello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale nella ZONA URBANA del Comune di Nocciano.

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'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, per il fabbricato principale uso residenziale, risulta essere dichiarato legittimato nell'ultima Concessione Edilizia n. 10 del 19.03.1988 rilasciata dal Comune di Nocciano, nonchè nei grafici rappresentativi dello stato di fatto, ad eccezione di modeste variazioni dei prospetti, di destinazione dei vani interni ed una piccola demolizione di vano con accesso da esterno. Mentre, in data antecedente all'autorizzazione edilizia di cui sopra, per la realizzazione del fabbricato principale e del corpo di fabbrica uso locali accessori, non risulta essere stata rinvenuta nessuna autorizzazione edilizia, pertanto dalla certificazione catastale si presume sia stata realizzata in data antecedente l'anno 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.

Lo stato dei luoghi del fabbricato non risponde esattamente ai grafici architettonici depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocciano, pertanto occorre istruire una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della parziale demolizione di piccolo vano; nonchè occorre regolarizzare il cambio di destinazione d'uso di una parte dei locali accessori anch'essi abusivi.

La certificazione di abitabilità delle superfici residenziali e di agibilità per la parte con la destinazione a locali accessori garage e magazzino dell'unità immobiliare, non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Nocciano e nè tantomeno risulta istanza della ditta proprietaria in tal senso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta esservi la costituzione di alcun condominio sull'immobile e/o regolamento condominiale.

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.

In particolar modo viene tenuto conto dell'altezza utile abitabile di piano risultante di Mt. 2,42..... inferiore all'altezza minima di legge per locali residenziali che impongono Mt. 2,70..... 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** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, piano T-1°
 Fabbricato tipo economico e corpo accessori
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 30, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 30, Qualità Ente Urbano (Corte Comune)
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 111.573,00
 Nella determinazione del valore finale del bene si indicano di seguito gli oneri ed i costi per la regolarizzazione urbanistica dei corpi di fabbrica a carico dell'acquirente, nonché i costi per le prestazioni professionali necessarie all'espletamento delle pratiche burocratiche, da portare in detrazione sulla stima globale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Condono Edilizio - Oneri e Sanzioni

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli abusi riscontrati e realizzati sull'immobile in difformità dall'ultima autorizzazione edilizia rilasciata, va istruita opportuna istanza di condono edilizio con la riapertura dei termini ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003, che prevede la corresponsione della giusta oblazione da versare allo Stato e gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune di Nocciano, entro e non oltre gg. 120 dal titolo di trasferimento, come disposto dalla Legge n. 47 del 28.02.1985, Art. 40, Comma n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

A tal uopo, di seguito si riporta il prospetto di calcolo delle somme dovute per l'istruttoria della pratica di condono edilizio, con la determinazione della sanzione amministrativa, degli oneri di urbanizzazione e dei costi per attività tecniche di professionista abilitato alla professione, a carico della parte acquirente dell'immobile:

1		Calcolo				dell'Oblazione	
Tabella 1.a - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al Mq. IMMOBILI RESIDENZIALI		dell'abuso		n.		1	
Tipologia	Superficie	utile	residenziale	Mq.			
Misura		oblazione	€.			100,00/mq.	
Importo						dell'oblazione	
Mq.	33,83	x	€.	100,00/mq.	=	€.	3.383,00
2		Calcolo				degli oneri	
Tabella 3 - Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso		dell'anticipazione		della destinazione		concessori	
Misura						€./mq.	18,00
Importo						dell'anticipazione	
Mq.	33,83	x	€.	18,00/mq.	=	€.	608,94

3 - Oneri e prestazioni professionali

a) Prestazioni professionali spettanti a tecnico professionista abilitato, per l'istruttoria di pratica di condono edilizio con allestimento delle domande con modulistica di riferimento, calcolo degli oneri di urbanizzazione e sanzioni amministrative dovute, nonché la redazione di elaborati tecnici grafici rappresentativi delle opere abusive, relazione tecnica descrittiva degli abusi edilizi, verifica e determinazione delle superfici e volumi utili secondo lo strumento urbanistico vigente, la documentazione fotografica di riferimento, e tutta la documentazione di rito richiesta dal Comune di Nocciano, interessanti i corpi di fabbrica quali locale cucina rustica e bagno con il rispetto delle destinazioni d'uso attuali. Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 3.500,00

di denuncia di variazione con procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara, dei corpi di fabbrica oggetto di demolizione, nonché dei locali facenti parte del corpo accessorio del fabbricato principale residenziale per il cambio di destinazione d'uso.

legge) €. 500,00

c) Richiesta di agibilità del fabbricato destinato a residenza, compreso i corpi di fabbrica accessori di pertinenza, con la produzione di tutta la documentazione di rito richiesta dall'Ufficio Urbanistica del Comune, ivi compreso l'allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo - Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA. Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, piano T-1°	247,94 mq	450,00 €/mq	€ 111.573,00	100,00%	€ 111.573,00
Valore di stima:					€ 111.573,00

Valore di stima: € 111.573,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore parziale di stima: € 100.415,70

Il metodo di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame sul libero mercato insistente sulla zona del territorio; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: -grandezza dell'immobile, -divisione interna, -stato d'uso delle opere di finitura, -impianti tecnologici, -ubicazione commerciale, -stato di manutenzione generale, -esigenze di lavori di manutenzione straordinaria.

Per concludere il procedimento di stima del lotto, i suddetti valori di stima, perché diventino valori reali di mercato, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi ed oneri di cancellazione formalità	€. 623,00
- Oneri e costi per definizione della regolarità edilizia del fabbricato interessato	€. 3.991,94
- Onorari per prestazioni professionali relative a pratiche edilizie (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge)	€. 6.000,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 10.614,94
Valore reale stimato Lotto Unico	€. 89.800,76
Arrotondabile a	€. 89.800,00
Valore finale di stima: €. 89.800,00	

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo la ditta esecutata produce copia di "atto di rinuncia ad atto di precetto e all'atto di pignoramento immobiliare" dell'Avv. Cristina Pavone di Pescara del 19.01.2021 notificato in data 23.01.2024 dall'UNEP presso il Tribunale di Pescara.

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 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sbaraglia Roberto

(Firmato Digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura Storica Catastale



- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione Edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Grafici Progetto Architettonico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato Grafico Stato di Fatto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio Vista - Google Earth
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto di Rinuncia
- ✓ N° 15 Altri allegati - Notifica deposito relazione_Sig. Del Grammastro_Malandra
- ✓ N° 16 Altri allegati - Notifica deposito relazione_Avv. Pavone Cristina
- ✓ N° 17 Altri allegati - Notifica deposito relazione_Dott. Di Profio Natalino



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, piano T-1°
Fabbricato tipo economico e corpo accessori
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 30, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 30, Qualità Ente Urbano (Corte Comune)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel suo complesso compreso il lotto di terreno ricade all'interno dello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale nella ZONA URBANA del Comune di Nocciano.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 89.800,00ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Nocciano (PE) - C/da Fonteschiavo n. 126, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 30, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 30, Qualità Ente Urbano (Corte Comune)	Superficie	247,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile nello stato di fatto rinvenuto in sopralluogo dalle operazioni peritali, è stato accertato carente di una manutenzione generale sia per alcune parti strutturali della copertura e murature portanti, che necessitano anche di un tempestivo intervento straordinario di manutenzione, sia nei servizi igienico sanitari sono stati rinvenuti gravi infiltrazioni di acqua dal livello tetto di copertura che compromettono l'agibilità dei locali residenziali attesa la mancata rispondenza alle norme igienico - sanitarie.		
Descrizione:	Fabbricato tipo economico e corpo accessori		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis **** il **** Omissis ****, giusta dichiarazione rilasciata in sede di sopralluogo ed utilizzato come residenza del proprio nucleo familiare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 27/08/2005
Reg. gen. 14786 - Reg. part. 3384
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Interessi: € 120.000,00
Rogante: Notaio Giampietro Daniela
Data: 26/08/2005
N° repertorio: 875/519
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 17/06/2020
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 914
Quota: 1/2
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.532,29
Rogante: Tribunale ordinario di Torino
Data: 05/06/2019
N° repertorio: 5507/2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 08/07/2024
Reg. gen. 10430 - Reg. part. 7579
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****