TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
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 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.696,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Angelo, con studio in Via Terra Vergine, 16 - 65129 - Pescara (PE), email d_angelo@hotmail.com, PEC angelo.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 085 2120034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 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 Pescara (PE) - Via Piave, 23

DESCRIZIONE

Appartamento in sottotetto abitabile ubicato nel centro di Pescara

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** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Piave, 23

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Immobile posto al piano secondo confinante con:

[redacted] il 31[redacted] proprietaria per 1/2

- subalterno 17, bene comune non censibile

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**66,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/10/2005** al **24/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14 Categoria F3
Dal **24/08/2006** al **25/08/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86
Dal **25/08/2006** al **22/10/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86
Dal **22/10/2010** al **22/10/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86
Dal **22/10/2011** al **29/01/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 442,86
Dal **29/01/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 442,86
Dal **09/11/2015** al **07/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 442,86

I titolari catastali corrispondono a 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
	15	276	14	1	A3	3	3,5 vani	65 mq	442,86 €	Piano secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto all'ultima planimetria catastale depositata, si è rilevata una diversa destinazione d'uso degli ambienti interni. In particolare nel locale indicato come lavatoio è ubicato il bagno e il locale indicato come bagno è utilizzato come rispostiglio. E' necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura docfa.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

Nessun patto

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presente in buono stato conservativo ad eccezione del locale adibito a bagno e delle adiacenti camera e ripostiglio dove è evidente un diffuso stato di ammaloramento delle murature evidentemente causato da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a tetto e/o da perdite dell'impianto idrico. Tale presenza di acqua ha provocato efflorescenze e muffe sulle pareti degli ambienti interessati.
Così come richiesto dal Giudice con disposizione del 25/11/2024 e al fine della buona conservazione dell'immobile, si rendono necessari urgenti interventi per accertare le cause dell'infiltrazione, ripristino della tenuta del tetto e/o dell'impianto idrico e per il risanamento delle murature.
Si precisa che a seguito dell'accertamento della causa di infiltrazioni gli oneri di intervento, che si stimano approssimativamente in € 2.000,00, sono da porre a carico del condominio, qualora derivanti dalla copertura, o della proprietà dell'immobile, qualora derivanti da guasti dell'impianto idrico.

PARTI COMUNI

Costituiscono beni comuni non censibili della particella 276 i subalterni 15, 16, 17, 22 e 27

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano secondo di un edificio residenziale con più unità immobiliari realizzato con struttura portante in laterizio. In particolare l'unità immobiliare è costituita da un sottotetto abitabile con copertura in legno lamellare a falda inclinata con altezza media di 2,25 m (minima 1,5 m e massima 3 m.). L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura dal quale si accede ad un terrazzo esterno al piano, da un piccolo locale adibito a ripostiglio, da una camera da letto dalla quale si accede al bagno. In questi ultimi locali sono evidenti, su alcune murature, segni avanzati di ammaloramento degli intonaci e muffe derivanti dalla presenza di acqua proveniente presumibilmente dalla copertura a tetto o dall'impianto idrico del bagno.
Le finiture interne appaiono di buona qualità con pavimentazione in parquet e rivestimenti in ceramica su alcune superfici del bagno e nell'angolo cottura. Gli infissi esterni (porta-finestra per l'uscita sul terrazzo e n. 3 lucernai) sono realizzati in legno con vetro camera. La porta-finestra è dotata di avvoglibile in PVC con avvolgimento motorizzato. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia murale esterna a gas posta su una parete esterna del terrazzo e impianto di condizionamento con diffusore interno (split) posto nel soggiorno con motore esterno posizionato sempre sul terrazzo. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato da soggetto terzo con contratto che ha perduto efficacia come ha disposto il Giudice con nota del 25/11/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/10/2005** al **18/09/2006**	**** Omissis ****	**UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/09/2006** al **16/10/2006**	**** Omissis ****	**CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/10/2006** al **02/08/2013**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **02/05/2013** al **07/11/2024**	**** Omissis ****	**DONAZIONE ACCETTATA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 15/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescara il 19/10/2006
  Reg. gen. 22703 - Reg. part. 5650
  Importo: € 440.000,00
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Pescara il 04/07/2024
  Reg. gen. 10260 - Reg. part. 7449
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di n. 1 iscrizione e n. 1 trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a: € 2.588,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio civile in zona di piano edificabile B2 (Conservazione e recupero)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato in virtu dei seguenti titoli edilizi:
- Permesso di Costruire n. 223/04 del 15/06/2004 (realizzazione locali sottotetto)
- Permesso di Costruire n. 463/05 del 1/12/2005 (recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/04)
- Denuncia di Inizio Attività prot. 17578 del 14/02/2006 (modifiche prospettiche e interne)
- Denuncia di Inizio Attività prot. 88731 del 17/08/2006 (modifiche interne)

La richiesta di agibilità inoltrata in data 31/05/2012 dalla proprietaria dell'epoca è stata successivamente ritirata dalla stessa in data 16/12/2013. L'immobile non è pertanto dotato di certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dall'analisi della documentazione reperita poresso gli uffici tecnici del Comune di Pescara si è potuto constatare che lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme rispetto ai titoli edilizi autorizzativi. In particolare le difformità riguardano una minore superfice utile complessiva dell'immobile per effetto del diverso posizionamento della muratura a confine con il subalterno 18 e un diverso posizionamento della muratura dove è posta la porta di ingresso, oltre che una diversa distribuzione degli ambienti interni. Si evidenzia, inoltre, la mancanza di due finestre sulla parete nord-ovest indicate nelle planimetrie depositate in comune e la presenza di n. 3 lucernai non indicati nell'ultimo titolo autorizzativo.
Si segnala, inoltre, che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ma che questo è scaduto in data 15/12/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare la presenza di vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Piave, 23
  Appartamento in sottotetto abitabile ubicato nel centro di Pescara
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 137.696,00
  Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Piave, 23	66,20 mq	2.080,00 €/mq	€ 137.696,00	100,00%	€ 137.696,00
				Valore di stima:	€ 137.696,00

Valore di stima: € 137.696,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 134.696,00**

Nella stima del valore unitario dedotto dai valori di mercato di beni similari, si è già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni del fabbricato e degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica comprensivi di sanzioni e spese tecniche.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Così come richiesto dal Sig. Giudice con disposizione del 25/11/2024 e al fine della buona conservazione dell'immobile, si rendono necessari urgenti interventi per accertare le cause dell'infiltrazione di acqua riscontrata su alcune murature ed intervenire di conseguenza per le necessarie riparazioni e ripristino degli intonaci.

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 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di giuramento CTU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 7 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di donazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Titoli urbanistici autorizzativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Piave, 23
  Appartamento in sottotetto abitabile ubicato nel centro di Pescara Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio civile in zona di piano edificabile B2 (Conservazione e recupero)

Prezzo base d'asta: **€ 134.696,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.696,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Piave, 23		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 276, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	66,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presente in buono stato conservativo ad eccezione del locale adibito a bagno e delle adiacenti camera e ripostiglio dove è evidente un diffuso stato di ammaloramento delle murature evidentemente causato da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a tetto e/o da perdite dell'impianto idrico. Tale presenza di acqua ha provocato efflorescenze e muffe sulle pareti degli ambienti interessati. Così come richiesto dal Giudice con disposizione del 25/11/2024 e al fine della buona conservazione dell'immobile, si rendono necessari urgenti interventi per accertare le cause dell'infiltrazione, ripristino della tenuta del tetto e/o dell'impianto idrico e per il risanamento delle murature. Si precisa che a seguito dell'accertamento della causa di infiltrazioni gli oneri di intervento, che si stimano approssimativamente in € 2.000,00, sono da porre a carico del condominio, qualora derivanti dalla copertura, o della proprietà dell'immobile, qualora derivanti da guasti dell'impianto idrico.		
Descrizione:	Appartamento in sottotetto abitabile ubicato nel centro di Pescara		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescara il 19/10/2006
  Reg. gen. 22703 - Reg. part. 5650
  Importo: € 440.000,00
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Pescara il 04/07/2024
  Reg. gen. 10260 - Reg. part. 7449
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009