

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Straccialini Maria Rossana, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Straccialini Maria Rossana, con studio in Via del Santuario, 147 - 65125 - Pescara (PE), email straccialiniark@tiscali.it, PEC mariarossana.straccialini@archiworldpec.it, Tel. 085 44 29 846, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di Farindola (Pe) alla via San Rocco n.4.

L'appartamento posto al primo piano risulta composto da soggiorno, disimpegno, bagno, w.c, tinello, cucina, quattro camere da letto (di cui due di esse risultano da regolarizzare urbanisticamente mediante cambio di destinazione d'uso); il tutto di circa mq. 162,00 lordi, oltre balconi di circa mq. 8,00 lordi complessivi e terrazzo di circa mq. 29,00 lordi complessivi.

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 Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Farindola si è accertato che l'esecutato risulta essere in stato civile celibe.

CONFINI

Confinante con area comune su tutti i lati salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento piano Primo	118,00 mq	162,00 mq	1,00	162,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Balconi	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Terrazzo	28,00 mq	29,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

Si precisa che l'immobile in questione presenta internamente altezze variabili che vanno da un minimo di mt. 2,40 circa ad un massimo di mt. 2,90 circa.

In particolare si evidenzia che i due vani destinati a camera (posti in aderenza con il bagno) presentano un'altezza di circa mt. 2,40 rispetto a mt. 2,70 assentiti progettualmente.

La mancanza dei necessari requisiti minimi di altezza (minima altezza pari a 2,70 mt.) non permette alle stesse di essere assentite come ambienti destinati a camere.

Detta difformità può essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente mediante il cambio di destinazione d'uso delle stesse, da vani destinati a camere a vani accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2004 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 98, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 173 mq. Totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita € 413,17 Piano Piano primo

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
	18	98	8		A3	2	8 vani	Totale 173 mq. Totale escluse aree scoperte 164 mq	413,17 €	Piano Primo	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la corrispondenza catastale si evidenziano le seguenti difformità:

-Dalla planimetria catastale si evince che due dei vani destinati a camere (posti in aderenza con il bagno) presentano allo stato di fatto un'altezza utile di circa mt. 2,40 rispetto ai mt. 2,70 assentiti in progetto. La mancanza dei necessari requisiti minimi d'altezza (minima altezza pari a 2,70 mt.) non permette alle stesse di essere assentite come ambienti destinati a camere. Detta difformità può essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente mediante il cambio di destinazione d'uso degli stessi da vani destinati a camere a vani accessori.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in stato conservativo normale ad eccezione dei balconi i quali risultano fatiscanti ed ammalorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: muratura;
Solai: in parte in latero-cemento ed in parte strutturate con voltine e putrelle in ferro a vista;
Copertura: a falde;
Manto di copertura: tegole;
Pareti esterne: sbruffate e tinteggiate;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
Pavimentazione interna: pavimentazione e rivestimenti dei bagni e tinello del tipo ceramica;
Pavimentazione terrazzo: pavimentazione del tipo gres;
Pavimentazione balconi: gli stessi non risultano pavimentati ed appaiono in stato conservativo fatiscante;
Infissi esterni: in parte in alluminio ed in parte in legno con vetro semplice dotate parzialmente di tapparelle;
Infissi interni: porte del tipo tamburato;
Volte: in parte piane ed in parte costituite da voltine e putrelle in ferro a vista;
Impianto elettrico, idrico, termico: presenti e sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/2004 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Massimo D'Ambrosio##	07/01/2004	74358	11101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pescara	14/01/2004	554	399
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	12/01/2004	152	1T

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 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 14/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 07/01/2004
N° repertorio: 74359
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario RG. 555 RP.85 risulta iscritta a favore di **** Omissis **** con domicilio Ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 13/12/2023
Reg. gen. 18818 - Reg. part. 2143
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
Data: 07/01/2004
N° repertorio: 74359
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca In Rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario RG. 18818 RP.2143 risulta iscritta a favore di **** Omissis ****

- **Costituzione Di Diritti Reali a Titolo Oneroso**

Trascritto a Pescara il 29/06/2007

Reg. gen. 13055 - Reg. part. 8024

Note: Si precisa che detta trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio) RG. 13055 RP. 8024 risulta trascritta a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****. Detta servitù di passaggio risulta a favore dei subb. 10 e 11 (del foglio di mappa 18 p.la 98), ed a carico del sub 12 stessa particella e stesso foglio.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 18/07/2024

Reg. gen. 11132 - Reg. part. 8100

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che il Verbale di Pignoramento Immobili risulta trascritto a favore di **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Oneri di cancellazione

Dalla verifica fatta presso l'Ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa:

Euro 35,00 per la iscrizione di ipoteca volontaria (n.85 rp.).

Euro 35,00 per la iscrizione di ipoteca in rinnovazione (n.2143 rp.).

Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento (n.8100 rp.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile in questione sono state rilasciate dal Comune di Farindola (Pe) le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A.(Denuncia di Inizio Attività) del 03/11/2008 prot. 3828 "Sistemazione recinzione lotto di proprietà lato ovest";
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) del 17/06/2014 Prot Gen. 2318 "Apposizione recinzione su lotto di proprietà sito nel Comune di Farindola (Pe) in via S.Rocco".
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) del 06.10.2021 prot.n. 5222 "Progetto riparazione ed intervento locale a seguito del sisma 2016 del 24.08.2016 e s.m.i."

Risulta altresì reperita la seguente documentazione:

- Certificato di conformità dell'impianto elettrico (riferito alla sostituzione di punti prese);
- S.C.A.G.I. (Segnalazione Certificata Per L'Agibilità) del 20.03.2023;

Tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito si rilevano le seguenti difformità:

- Allo stato di fatto i due vani destinati a camera (posti in aderenza con il bagno) presentano un'altezza di circa mt. 2,40 rispetto a mt. 2,70 assentiti progettualmente.

La mancanza dei necessari requisiti minimi d'altezza (minima altezza pari a 2,70 mt.) non permette agli stessi di essere assentiti come ambienti destinati a camere.

Detta difformità può essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente mediante il cambio di destinazione d'uso delle stesse, da vani destinati a camere a vani accessori.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente individuati in €. 3500,00

Gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 1

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di Farindola (Pe) alla via San Rocco n.4. L'appartamento posto al primo piano risulta composto da soggiorno, disimpegno, bagno, w.c, tinello, cucina, quattro camere da letto (di cui due di esse risultano da regolarizzare urbanisticamente mediante cambio di destinazione d'uso); il tutto di circa mq. 162,00 lordi, oltre balconi di circa mq. 8,00 lordi complessivi e terrazzo di circa mq. 29,00 lordi complessivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 98, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si è ottenuto il seguente valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 1	171,00 mq	470,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

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 29/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCAGI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Stato Libero
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lista Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 6 Foto

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Straccialini Maria Rossana

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 1
Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di Farindola (Pe) alla via San Rocco n.4. L'appartamento posto al primo piano risulta composto da soggiorno, disimpegno, bagno, w.c, tinello, cucina, quattro camere da letto (di cui due di esse risultano da regolarizzare urbanisticamente mediante cambio di destinazione d'uso); il tutto di circa mq. 162,00 lordi, oltre balconi di circa mq. 8,00 lordi complessivi e terrazzo di circa mq. 29,00 lordi complessivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 98, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Farindola (PE) - Via S.Rocco n.4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 98, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	171,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato conservativo normale ad eccezione dei balconi i quali risultano fatiscenti ed ammalorati.		
Descrizione:	Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di Farindola (Pe) alla via San Rocco n.4. L'appartamento posto al primo piano risulta composto da soggiorno, disimpegno, bagno, w.c, tinello, cucina, quattro camere da letto (di cui due di esse risultano da regolarizzare urbanisticamente mediante cambio di destinazione d'uso); il tutto di circa mq. 162,00 lordi, oltre balconi di circa mq. 8,00 lordi complessivi e terrazzo di circa mq. 29,00 lordi complessivi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 14/01/2004
Reg. gen. 555 - Reg. part. 85
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 07/01/2004
N° repertorio: 74359
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario RG. 555 RP.85 risulta iscritta a favore di **** Omissis **** con domicilio Ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 13/12/2023
Reg. gen. 18818 - Reg. part. 2143
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo
Data: 07/01/2004
N° repertorio: 74359
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca In Rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario RG. 18818 RP.2143 risulta iscritta a favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 18/07/2024
Reg. gen. 11132 - Reg. part. 8100
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che il Verbale di Pignoramento Immobili risulta trascritto a favore di **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.