

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
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 157/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.842,54	14

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Ferri Gabriele, con studio in Via Cerrano, 3 - 65128 - Pescara (PE), email ferriga@gmail.com, PEC gabriele.ferri@ingpec.eu, Fax 085 24 07 870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.46318417566107, 14.217192834734378)

DESCRIZIONE



Appartamento ad uso residenziale posto in un fabbricato condominiale sito in zona urbana, semicentrale.

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) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, 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 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con la proprietà **** Omissis ****, proprietà condominiale comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	133,00 mq	1	132,00 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/09/1980 al 08/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 144 Categoria A10 Cl.2
Dal 18/09/1980 al 08/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 145 Categoria A10
Dal 08/01/1986 al 07/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 153 Categoria A10
Dal 07/01/1994 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 153, Zc. 2 Categoria A10 Cl.2
Dal 14/12/2006 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1, Sub. 200, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 140 mq

Rendita € 568,10
Piano 1

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
	27	1	200	2	A2	2	5,5	140 mq	568,1 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

Risulta esserci congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano esservi particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione generale nel corso dell'anno 2005, attualmente risulta essere in buono stato conservativo, così come le parti condominiali inerenti l'intero fabbricato, il quale presenta, per quanto è stato possibile apprezzare, segni di fessurazioni lungo alcuni parapetti in muratura dei balconi.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un fabbricato condominiale le cui parti comuni sono costituite da: androne, vano scala/ascensore, tetto di copertura, aree esterne nonché l'insieme degli impianti di carattere comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano esservi servitù gravanti sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti caratteristiche:

Strutture in cemento armato con solai in laterocemento;

Copertura a falde inclinate con manto in lamiera metallica verniciata;

Tamponature realizzate in muratura laterizia, intonacate e tinteggiate;

l'appartamento pignorato presenta:

Esposizione: su due fronti, uno esposto a nord-nord/ovest e l'altro, opposto, a sud-sud/est;

Altezza interna utile

Pareti interne intonacate e tinteggiate, sono presenti controsoffitti, partizioni ed armadiature realizzate con pannelli di cartongesso e buon livello di rifinitura;

Pavimentazione interna con rivestimenti in lastre di gres porcellanato di buon livello;

Infissi esterni realizzati con telai in alluminio a taglio termico (anno 2006) e doppi vetri, avvolgibili e zanzariere;

Infissi interni realizzati con porte tamburate in legno di buon livello qualitativo;

Impianto elettrico, idrico, termico: tutti sottotraccia a 220 V, con caldaia a metano autonoma e termosifoni in alluminio, placche elettriche di buon livello; sono inoltre presenti tre macchine per la climatizzazione di non recente installazione.

Su alcuni tratti delle pareti esterne, soprattutto della camera matrimoniale e del bagno principale sono presenti segni di umidità e condensa, probabilmente derivanti da infiltrazioni localizzate, forse dovute dai circuiti dell'impianto di climatizzazione limitrofi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla **** Omissis ****, codebitrice, e dal proprio figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 02/10/1980 al 07/01/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Pescara	02/10/1980	6060	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/1994 al 13/12/2011	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/12/2011	29/468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Pescara	25/06/1996	4093	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Albeego Michele	13/12/2011	38206/19126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Territorio di Pescara	01/07/2013	6119	
		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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Pescara il 06/12/2010
Reg. gen. 21082 - Reg. part. 5141
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Rogante: ALBERGO MICHELE
N° repertorio: 34930
N° raccolta: 16616
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 09/02/2015
Reg. gen. 1327 - Reg. part. 200
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 167.872,88
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 13/07/2015
Reg. gen. 8061 - Reg. part. 1309
Quota: diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5/54 - diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 2/18.
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 97.587,12
Spese: € 26.064,36
Interessi: € 26.348,52
Percentuale interessi: 9,00 %
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 30/12/2014
N° repertorio: 2468
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 13/04/2017
Reg. gen. 4901 - Reg. part. 727
Quota: 1/1
Importo: € 14.650,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 12.342,46
Spese: € 2.305,48
Interessi: € 2,06

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Servizio di P.I. di PESCARA il 14/11/2014

Reg. gen. 11769 - Reg. part. 8386

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 25/08/2023

Reg. gen. 13150 - Reg. part. 9327

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Pescara si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità sono da calcolarsi come segue:

Iscrizioni: € 94 + (Importo x 0,005;

Trascrizioni: €/cad 294,00.

Da cui, complessivamente, gli oneri di cancellazione ammontano ad € 4.587,25.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'appartamento è parte è sito in area ricadente in zona B3 del PRG del Comune di Pescara.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il fabbricato, di cui l'appartamento in oggetto è parte, è stato realizzato attraverso la licenza edilizia prot. 43419/URB/6143, rilasciata sulla base del parere della Commissione Edilizia del 18/07/1967.

L'ultima definizione dello stato di fatto dell'appartamento in oggetto è avvenuta attraverso la DIA presentata il 02/08/2005 che ha previsto la divisione di una precedente unità destinata ad uffici, con cambio di destinazione d'uso.

Il fabbricato originario aveva ottenuto un certificato di agibilità del 16/01/1970; successivamente ai lavori di cui alla suddetta DIA del 18/07/2005, risulta essere stata presentata una richiesta del certificato di agibilità (prot. 8609 del 17/01/2013) che, però, non risulta essere stata rilasciata dal comune o, quanto meno, non è presente nei fascicoli dallo stesso rilasciati. Nella richiesta di agibilità non risultano essere stati allegati documenti ritenuti necessari rispetto ai lavori realizzati con la DIA del 2005 quali, ad esempio, i certificati di

conformità degli impianti. Alla luce di quanto su esposto, si ritiene che l'unità necessiti della presentazione di una SCAGI (segnalazione certificata di agibilità) utile a dotare l'appartamento delle necessaria agibilità, necessaria per la fruizione dell'immobile. L'importo dei costi di redazione e pratica di tale documento ammonta: € 2.000,00 per spese tecniche, comprensive di IVA e cassa previdenziale, oltre ai diritti tecnici pari a € 72,95 e diritti di segreteria pari a € 6,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle indagini condotte presso l'amministratore condominiale **** Omissis **** sono risultate, a carico dell'immobile, le seguenti pendenze, aggiornate al 05/06/2024:

- Esercizio CONDOMINIALE 2023/2024: € 18.644,81;
- Esercizio CONDOMINIALE 2024/2025: € 142,01;
- Esercizio straordinario "LAVORI ARS NOVA 2009/2012" Periodo: 01/01/2009 - 30/04/2021: € 4.770,64;

Per un totale di debiti condominiali (aggiornati al 05/06/2024) pari ad € 23.557,46.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, piano 1
Appartamento ad uso residenziale posto in un fabbricato condominiale sito in zona urbana, semicentrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 200, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 301.400,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sul prezzo unitario di beni con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari locali e l'osservatorio del mercato immobiliare si è evinto un prezzo medio pari ad € 2.200,00 utilizzato nel calcolo del valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, piano 1	137,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 301.400,00	100,00%	€ 301.400,00
Valore di stima:					€ 301.400,00

Valore di stima: € 301.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	23557,46	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 275.842,54

Al valore calcolato vanno detratti gli importi relativi a:

- quali spese per la definizione della pratica di agibilità (€ 2.000,00);
- debiti condominiali insoluti (€ 23.557,46 aggiornati al 05/06/2024).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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 23/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferri Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Vecchio certificato di agibilità del fabbricato, superato dai lavori eseguiti nel 2006
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - licenza edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche anche dei precedenti sub
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati di residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list ex art 567
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione contabile condominiale
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratti di matrimonio
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA 2005
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta agibilità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - successione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, piano 1
Appartamento ad uso residenziale posto in un fabbricato condominiale sito in zona urbana, semicentrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 200, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'appartamento è parte è sito in area ricadente in zona B3 del PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 275.842,54

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.842,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Lungo Aterno su 64, scala D, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1, Sub. 200, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione generale nel corso dell'anno 2005, attualmente risulta essere in buono stato conservativo, così come le parti condominiali inerenti l'intero fabbricato, il quale presenta, per quanto è stato possibile apprezzare, segni di fessurazioni lungo alcuni parapetti in muratura dei balconi.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale posto in un fabbricato condominiale sito in zona urbana, semicentrale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla **** Omissis ****, codebitrice, e dal proprio figlio.		



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E. promossa da

Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:



INTEGRAZIONE PERIZIA





ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/06/2013 Numero di repertorio 38206/19126 Notaio
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA
DI EREDITA'

Immobile n. 1 Comune G482 - PESCARA (PE) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 27
Particella 1 Subalterno 200

A favore

Soggetto n. 1 Cognome Nome Nato il a
Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 Cognome Nome Nata il a Sesso
Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

Contro

Cognome Nome Nato il a Sesso Codice
fiscale

Da quanto riportato emerge la continuità della provenienza del titolo di proprietà dei sig.ri.
rispetto all'immobile pignorato.

Pescara, 06/11/2024

Il perito

Ing Gabriele Ferri

Firmato Da: GABRIELE FERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63e914652d19474780dc1616e9f9ba069