

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Domenico Giusti, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli ed oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

All'udienza del 03.05.2024, il sottoscritto Giusti Arch. Domenico, con studio in Pescara (65124) alla Via Nazionale Adriatica Nord, 355, Tel. 3395745078, email: domenicogiustiarchitetto@gmail.com, PEC: domenico.giusti@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.05.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III (Coord. Geografiche: 42°30'12"N - 14°07'54"E)

Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina destinata a civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

L'Esecutato ha la proprietà superficiaria per una durata di 99 anni (rinnovabile per ugual periodo) mentre il Comune di Montesilvano ha la proprietà per l'area.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III

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 al seguente Esecutato:

- ----- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà superficiaria 1/1)
Codice fiscale: -----

N.B.: L'unità immobiliare in questione è stata acquistata dalla Sig.ra ----- (Pescara 27.10.1980, c.f.: -----) con atto di compravendita a firma del Notaio ----- in data 13.05.2009 al Repertorio n.9538 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara il 15.05.2009 al n.4646 di formalità.

La Sig.ra ----- è deceduta in data 23.12.2016.

Dall'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv.to -----, allegato al Fascicolo della Procedura n.177/2023, si riporta "con atto del 27.01.2017 il Sig. ----- (c.f.: -----) nato a Pescara il ----- ed ivi residente alla Via -----, ha accettato, con beneficio di inventario, l'eredità della Sig.ra -----".

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria n.PE 53561/3 del 14.10.2024 non risulta alcuna formalità che attesti la titolarità dell'immobile di cui alla presente Esecuzione ad un soggetto differente dalla Sig.ra -----.

CONFINI

L'appartamento di cui trattasi confina con il vano scala e con l'unità immobiliare distinta al Sub n.37 del Foglio di Mappa n.8 del Comune di Montesilvano, Particella n.997.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,05 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	III
Balcone scoperto	10,15 mq	10,15 mq	0,25	2,54 mq	2,70 m	III
Balcone scoperto	14,85 mq	14,85 mq	0,25	3,71 mq	2,70 m	III
Totale superficie convenzionale:				75,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2004 al 13/05/2009	----- nata a Pescara il -----, c.f.: ----- ----- - proprietà superficiaria 1/1. Comune di Montesilvano, proprietà per l'area 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 997, Sub. 36, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 77,00 mq Rendita € 126,02 Piano 3
Dal 13/05/2009 al 03/12/2024	-----, nata a Pescara il -----, c.f.: ----- ----- - proprietà superficiaria 1/1. Comune di Montesilvano, proprietà per l'area 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 997, Sub. 36, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 77,00 mq Rendita € 126,02 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	997	36	2	A2	1	4	77,00 mq	126,02 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

N.A.

PATTI

N.A.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta essere in buone condizioni.

Non sono presenti, ad un esame visivo speditivo e non strumentale, ammaloramenti, situazioni patologiche, problematiche di infiltrazioni, dissesti strutturali.

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di compravendita non si rilevano parti comuni se non quelle previste dall'art. 1117 del c.c. e dal regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

N.A.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura della palazzina all'interno della quale è sita l'unità immobiliare è ubicata in telai di c.a., con solai in laterocemento.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio.

Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e tapparelle.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2009 al 03/12/2024	-----, nata a Pescara -----, proprietà superficiaria 1/1 Comune di Montesilvano, proprietà per l'area 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: -----	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio -----	13/05/2009	9539	5280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescara	15/05/2009	7931	4646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2204 al 13/05/2009	-----, nata a Pescara il -----, proprietà superficiaria 1/1. Comune di Montesilvano, proprietà per l'area 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: -----	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio -----	31/05/2004	73353	21745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescara	24/06/2004	10213	6978
		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 invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/05/2009
Reg. gen. 7932 - Reg. part. 1893
Importo: € 195.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/09/2023

Reg. gen. 14228 - Reg. part. 10052

A favore di -----

Contro -----

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato conformemente alle previsioni urbanistiche dello strumento di pianificazione vigente al momento della costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificazione della palazzina (Tipo B) è stata autorizzata con Concessione Edilizia n.6308 del 07/12/1994. Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.7046 del 24/02/1997 in variante alla C.E. n.6308 del 07/12/1994.

L'accatastamento di impianto è stato presentato in data 12/06/1996.

In data 12/03/1997 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità al Prot. n.20900.

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.

La situazione dello stato di fatto corrisponde a quella dell'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Montesilvano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III
Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina destinata a civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 997, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 99.232,50**.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.

E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).

Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad € 1.310,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	in	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III	75,75 mq	1.310,00 €/mq	€ 99.232,50	100,00%		€ 99.232,50
Valore di stima:						€ 99.232,50

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinata, dovrà essere detratto il costo derivante da:

- 1) saldo delle quote condominiali all'attualità (novembre 2024) non pagate pari ad € 1.232,99 così come da Estratto Conto emesso dallo Studio dell'Amministratore del Condominio;
- 2) redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte di un Tecnico abilitato, costo stimato in € 400,00 (oltre oneri accessori se dovuti).

Per cui il valore finale dell'unità immobiliare sita in Montesilvano alla Via Danubio n.21, catastalmente identificata al Foglio di Mappa n.8 del Comune di Montesilvano, Particella n.997, Sub n.36 sarà pari a: (€ 99.232,50 - € 1.232,99 - € 400,00) = **€ 97.599,51**.

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 04/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giusti Domenico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III. Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina destinata a civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 997, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio è stato realizzato conformemente alle previsioni urbanistiche dello strumento di pianificazione vigente al momento della costruzione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Danubio n.21, scala A, interno 6, piano III		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 997, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	75,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta essere in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina destinata a civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/05/2009
Reg. gen. 7932 - Reg. part. 1893
Importo: € 195.000,00
A favore di -----
Contro -----

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/09/2023
Reg. gen. 14228 - Reg. part. 10052
A favore di -----
Contro -----