

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castrì Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 31/10/2024, il sottoscritto Arch. Castrì Pierluigi, con studio in Via Lubiana, 4 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.castrì@gmail.com, PEC pierluigi.castrì@archiworldpec.it, Tel. 3516963575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.454146,14.139792)

Appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano di un edificio anni '60 composto da quattro vani più accessori

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Detta certificazione non risalendo ad un atto trascritto antecedentemente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento, ha richiesto dal sottoscritto perito l'effettuazione di visure ed ispezioni utili a reperire tale trascrizione, ante 01-01-1974, presso gli uffici di Teramo.

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.

All'epoca dell'atto di provenienza, gli esecutati risultavano tra di loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con via G.Fonzi, pianerottolo, subalterno 9 di **** Omissis ****, subalterno 11 di **** Omissis ****, salvo altri, più recenti e precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	87,20 mq	122,00 mq	0,92	112,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1968 al 06/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 178, Sub. 10 Categoria A2 Piano 3 (ex Prot.15 del 05-02-1968) Graffato no
Dal 06/04/2007 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 178, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. Vani 6,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 453,19 Piano 3

Graffato no

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
	11	178	10		A2	2	Vani 6,5	109 mq	453,19 €	3	no

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto con la planimetria catastale.

Lo stato di fatto diversamente risulta leggermente difforme in corrispondenza della camera da letto lato Est, rispetto allo stato assentito.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo normale. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene.

Pertanto è da ritenersi in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale. Le uniche parti comuni tra l'esecutato ed altri soggetti sono individuabili nella corte comune non sensibile, di accesso al condominiale, e nel disimpegno al piano terzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene, risulta edificato con tipologia costruttiva in cemento armato per le strutture in elevazione, con solai in laterocemento in accordo con l'epoca costruttiva.

Esternamente è presente una finitura ad intonaco per esterni tinteggiato.

Internamente l'immobile, per quanto concerne le pareti è rifinito ad intonaco civile per interni, tinteggiato.

I rivestimenti risultano essere in piastrelle ceramiche così come i pavimenti.

I serramenti interni (porte) risultano essere di produzione industriale in legno, i serramenti esterni (finestre), diversamente risultano essere in alluminio di colore bianco e maniglie nere, con doppio vetro.

Per quanto concerne la parte impiantistica si rilevano i seguenti impianti:

- elettrico,
- idrico,
- termico,
- televisivo,
- internet,
- videocitofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato con la famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1965 al 06/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Santo Alessandro di Civitella Casanova	28/04/1965	11656	
		Trascrizione			

Dal 06/04/2007 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	28/05/1965	5705	4795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara	06/04/2007	101369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	12/04/2007	7137	4602
		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.

L'atto di provenienza agli esecutati verra' inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a PESCARA il 12/04/2007
Reg. gen. 7138 - Reg. part. 1246
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara
Data: 06/04/2007
N° repertorio: 101370

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a PESCARA il 09/08/2024
Reg. gen. 12794 - Reg. part. 9311
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si e' appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:
Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è sito in Spoltore (PE), via G. Fonzi, ed è classificato urbanisticamente come Zona Residenziale di Completamento B1, soggetta alle norme dell'Art. 18, comma 4, settore B1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Spoltore.

Questa zona consente interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e completamento edilizio, nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche e architettoniche previste dal piano regolatore.

Dal punto di vista sismico, l'area rientra nella Microzonazione Sismica - Zona 1, classificata come "zona stabile suscettibile di amplificazioni locali", il che impone particolare attenzione nelle valutazioni geotecniche e nelle eventuali opere strutturali.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli paesaggistici diretti, ma qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le normative urbanistiche vigenti e ottenere le necessarie autorizzazioni.

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 risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignorato è stato autorizzato da:

- Nulla osta per esecuzione dei lavori 19.05.1965

- certificato di collaudo statico del 07.01.1966.
 - abitabilità 16.07.1966
- l'ultimo atto assentito è:
- concessione edilizia in sanatoria n.726/95.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed l'ultimo atto assentito al netto di una piccola difformità della tramezzature presente nella camera da letto lato Est, rientrante nelle tolleranze normative

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistenza di vincoli e/o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, segnalando che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente, che non risultino pagate

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3
Appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano di un edificio anni '60 composto da quattro vani più accessori
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 178, Sub. 10, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.628,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive oltreché la facilità di raggiungimento

dell'immobile, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Per quanto sopra specificato, in concomitanza con la documentazione ufficiale, reperita presso gli uffici amministrativi, in coesistenza all'esame della documentazione esperita e da un'attenta e puntuale ricerca per determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3	112,24 mq	950,00 €/mq	€ 106.628,00	100,00%	€ 106.628,00
				Valore di stima:	€ 106.628,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore stimato dell'immobile è arrotondato in cifra tonda pari a € 106.600,00 (centoseimilaseicento/00)

Tuttavia, considerando lo stato manutentivo in cui verte l'immobile, viene applicato un fattore correttivo, e pertanto il valore finale stimato dell'immobile risulta essere pari a € 105.000,00 (centocinquemila/00 €). Il valore di mercato indicato tiene conto delle condizioni generali dell'immobile e delle spese necessarie per regolarizzarne la situazione tecnica amministrativa.

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.

Spoltore, li 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castrì Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 14/02/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e di matrimonio eseguiti (Aggiornamento al 14/12/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Elenco immobili da catasto (Aggiornamento al 26/12/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica per immobile (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elenco planimetrico parziale (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 03/12/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Atti Assentiti comunali (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comparabile immobile 1 (Aggiornamento al 07/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comparabile immobile 2 (Aggiornamento al 07/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3
Appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano di un edificio anni '60 composto da quattro vani piu' accessori
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 178, Sub. 10, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è sito in Spoltore (PE), via G. Fonzi, ed è classificato urbanisticamente come Zona Residenziale di Completamento B1, soggetta alle norme dell'Art. 18, comma 4, settore B1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Spoltore. Questa zona consente interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e completamento edilizio, nel rispetto delle caratteristiche urbanistiche e architettoniche previste dal piano regolatore. Dal punto di vista sismico, l'area rientra nella Microzonazione Sismica - Zona 1, classificata come "zona stabile suscettibile di amplificazioni locali", il che impone particolare attenzione nelle valutazioni geotecniche e nelle eventuali opere strutturali. L'immobile non risulta soggetto a vincoli paesaggistici diretti, ma qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le normative urbanistiche vigenti e ottenere le necessarie autorizzazioni.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via G.FONZI, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 178, Sub. 10, Categoria A2, Graffato no	Superficie	112,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato conservativo normale. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da ritenersi in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano di un edificio anni '60 composto da quattro vani piu' accessori		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato con la famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a PESCARA il 12/04/2007

Reg. gen. 7138 - Reg. part. 1246

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio D'Ambrosio Massimo di Pescara

Data: 06/04/2007

N° repertorio: 101370

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a PESCARA il 09/08/2024

Reg. gen. 12794 - Reg. part. 9311

Quota: 1/1

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

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