

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Milano Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Milano Maurizio, con studio in Via del Feudo, 13 - 65012 - Cepagatti (PE), email maurizio.milano@live.it, PEC maurizio.milano@geopec.it, Tel. 347 4454124, 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 Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento in corso di manutenzione in zona urbana della frazione Piano d'Orta di Bolognano

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/05/2025.

Custode delle chiavi: Dott. Gigante Pierpaolo

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 Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°

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)

L'esecutata al momento dell'acquisto dell'immobile non era coniugata

CONFINI

L'immobile confina con via Tiburtina, con distacco da piazza Italia, con proprietà **** Omissis ****, con sovrastante proprietà **** Omissis ****, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,23 mq	190,59 mq	1	190,59 mq	2,90 m	Secondo
Balcone scoperto	10,35 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	2,38 mq	2,85 mq	0,25	0,71 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	6,20 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				195,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				195,94 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è divisibile in tre piccole abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2001 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 5 Categoria F4 Piano 1-2
Dal 12/07/2007 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 5 Categoria F4
Dal 30/05/2008 al 04/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 14-15-16 Categoria A2 Cl.1 Piano 2°
Dal 04/03/2021 al 17/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 14-15-16 Categoria A2 Cl.1 Piano 2°
Dal 17/03/2021 al 19/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 18 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 455,52 Piano 2°
Dal 19/04/2021 al 11/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 342, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 455,52 Piano 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi					Catasto fabbricati (CF)						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
2	342		18		A2	2	9 vani	180 mq	455,52 €	2°	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per errata rappresentazione di qualche vano porta e finestra, dello spessore di alcuni muri perimetrali ed interni e della posizione di alcuni tramezzi e per mancata rappresentazione della finestra della cucina. Inoltre nel fabbricato sono presenti in punti diversi e distinti tre angoli cottura completi di impianti per cucina anziché una sola cucina come rappresentato sulla planimetria catastale.

La presenza degli impianti per cucina in tre distinti punti del fabbricato evidenzia l'intenzione dell'esecutato di ricavare all'interno dell'immobile ora pignorato tre abitazioni distinte.

Dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, l'aggiudicatario se intende regolarizzare catastalmente l'immobile, dovrà provvedere alla presentazione in catasto della variazione catastale Docfa sostenendo una spesa di circa €. 1.200,00.

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile sono presenti copiose infiltrazioni di acque piovane sia sulle volte che su alcune pareti di sei stanze provenienti dal sovrastante soffitto non accessibile.

Nell'immobile, inoltre, devono essere completati i lavori di manutenzione straordinaria iniziati da alcuni anni. Precisamente occorre ultimare l'impianto elettrico, l'impianto idrico e termico-sanitario. Deve essere eseguita, inoltre, la posa in opera degli apparecchi igienici-sanitari in tutti i locali bagno, la posa in opera di n. 5 finestre, la posa in opera di alcune porte interne, la posa in opera di ringhiere sui balconi e di ringhiere di protezione nel vano scala comune, oltre alla esecuzione di opere di rifinitura di minor conto.

PARTI COMUNI

L'unità di cui trattasi ha in comune con le altre unità abitative della palazzina l'androne di ingresso al piano terra e l'intero vano scala. Inoltre, l'accesso al portone principale della palazzina è garantito dall'area recintata distinta in catasto al foglio 2 con la particella n. 39 intestata ad altra ditta non avente nulla a che vedere con la palazzina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ricompreso in una palazzina realizzata, per quanto è stato possibile ricostruire, negli 70 con struttura portante in parte del tipo in muratura ed in parte in c.a. costituita da fondazioni continue, travi, pilastri, murature portanti, tamponature in muratura e da solai in latero-cemento. Le pareti sono tutte intonacate, gli impianti sono del tipo sottotraccia, i pavimenti in monocottura, gli infissi esterni presenti sono in pvc con vetrocamera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1996 al 12/07/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di Felaco Umberto Maria Emidio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/1996		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Dal 12/07/2007 al 04/03/2021	**** Omissis ****	Agenzia territorio di Pescara	16/03/2002	4292	3312
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pescara	24/07/1997	6	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Dal 04/03/2021 al 19/04/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo	12/07/2007	102116/18350	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	04/03/2021	208/2012	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Dal 19/04/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Matteis Giovanni	19/04/2021	74389/39117	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
Dal 19/04/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Matteis Giovanni	19/04/2021	74389/39117	
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.

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 11/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 20/04/2021
Reg. gen. 6023 - Reg. part. 711
Quota: 1/1
Importo: € 237.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 30/07/2024
Reg. gen. 11905 - Reg. part. 8648
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad €. 1776 di cui €. 1482 per l'ipoteca volontaria ed €.294 per il verbale di pignoramento

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per quanto è stato possibile accertare l'immobile insieme alla palazzina di cui fa parte è legittimato da Permesso di Costruire nn. 9 e 10 del 4/10/2007 riguardante il cambio di destinazione d'uso, da D.I.A. prot. 3251 del 31/03/2008 riguardante la ristrutturazione e da C.I.L.A. prot. 3691 del 30/04/2021 riguardante l'accorpamento delle unità esistenti per la formazione dell'attuale unità di cui trattasi. A codesta C.I.L.A. ha avuto seguito Comunicazione di Fine Lavori prot. 988 del 7/12/2023 senza che le opere siano state effettivamente ultimate. Non risultano Certificati di Agibilità e/o Abitabilità per l'immobile pignorato di cui trattasi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

All'ultimo titolo edilizio riguardante l'unità pignorata di cui trattasi, come elaborato grafico risulta allegata la planimetria catastale. Per questo motivo la verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio non può che essere fatta con riferimento a detta planimetria catastale.

Da questa verifica risulta che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per errata rappresentazione di qualche vano porta e finestra, dello spessore di alcuni muri perimetrali ed interni e della posizione di alcuni tramezzi e per mancata rappresentazione della finestra della cucina. Inoltre nel fabbricato sono presenti in punti diversi e distinti tre angoli cottura completi di impianti per cucina anziché una sola cucina come rappresentato sulla planimetria catastale. La presenza degli impianti per cucina in tre distinti punti del fabbricato evidenzia l'intenzione dell'esecutore di ricavare all'interno dell'immobile ora pignorato tre abitazioni distinte.

Dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, l'aggiudicatario se intende regolarizzare urbanisticamente l'immobile, dovrà provvedere alla sanatoria ai sensi del testo unico per l'edilizia sostenendo una spesa di circa €. 6.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°

Appartamento in corso di manutenzione in zona urbana della frazione Piano d'Orta di Bolognano

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.564,00

La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda convenzionale e sviluppando una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Dopo il decreto di trasferimento dell'immobile, l'aggiudicatario se intende regolarizzare urbanisticamente l'immobile, dovrà provvedere alla sanatoria ai sensi del testo unico per l'edilizia sostenendo una spesa di circa €. 6.000,00 per i motivi che seguono:

-non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale per errata rappresentazione di qualche vano porta e finestra, dello spessore di alcuni muri perimetrali ed interni e della posizione di alcuni tramezzi e per mancata rappresentazione della finestra della cucina;

-nel fabbricato la presenza in punti diversi e distinti di tre angoli cottura completi di impianti per cucina evidenzia l'intenzione di ricavare all'interno dell'immobile ora pignorato tre abitazioni distinte.

Inoltre, l'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale dovrà sostenere anche una spesa di circa €. 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°	195,94 mq	600,00 €/mq	€ 117.564,00	100,00%	€ 117.564,00
				Valore di stima:	€ 117.564,00

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.

Cepagatti, li 12/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Milano Maurizio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°

Appartamento in corso di manutenzione in zona urbana della frazione Piano d'Orta di Bolognano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento		
Ubicazione:	Bolognano (PE) - Via Tiburtina n. 3 - Piano d'Orta, scala U, piano 2°	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 342, Sub. 18, Categoria A2	Superficie 195,94 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile sono presenti copiose infiltrazioni di acque piovane sia sulle volte che su alcune pareti di sei stanze provenienti dal sovrastante soffitto non accessibile. Nell'immobile, inoltre, devono essere completati i lavori di manutenzione straordinaria iniziati da alcuni anni. Precisamente occorre ultimare l'impianto elettrico, l'impianto idrico e termico-sanitario. Deve essere eseguita, inoltre, la posa in opera degli apparecchi igienici-sanitari in tutti i locali bagno, la posa in opera di n. 5 finestre, la posa in opera di alcune porte interne, la posa in opera di ringhiere sui balconi e di ringhiere di protezione nel vano scala comune, oltre alla esecuzione di opere di rifinitura di minor conto.	
Descrizione:	Appartamento in corso di manutenzione in zona urbana della frazione Piano d'Orta di Bolognano	
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

Iscritto a Pescara il 20/04/2021

Reg. gen. 6023 - Reg. part. 711

Quota: 1/1

Importo: € 237.600,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/07/2024

Reg. gen. 11905 - Reg. part. 8648

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura