

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celiberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                  | 3  |
| Lotto Unico.....                                                  | 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  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 7  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 7  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 10 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E..... | 11 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.700,00</b> .....        | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 12 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 31/10/2024, il sottoscritto Arch. Celiberti Alessandro, con studio in Via Marco Polo, 3 - 65126 - Pescara (PE), email alessandroceliberti54@gmail.com, PEC alessandro.celiberti@archiworldpec.it, Tel. 085 60 258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Via V. Emanuele - 18, piano 1-T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Moscufo. L'abitazione oggetto di pignoramento è accessibile da corte comune al piano terra ed è composta da ingresso/cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere di cui una con wc e balconcino.

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 Moscufo (PE) - Via V. Emanuele - 18, piano 1-T

## 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)

## CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con Via V. Emanuele, Via degli Scalini, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distacco corte comune, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 80,00 mq            | 114,00 mq           | 1            | 114,00 mq                       | 2,55 m  | 1     |
| Balcone scoperto                      | 2,00 mq             | 2,00 mq             | 0,25         | 0,50 mq                         | 0,00 m  | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 114,50 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 114,50 mq                       |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/07/1980 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 149, Sub. 7<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5 vani<br>Rendita € 0,21<br>Piano 1                                  |
| Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 149, Sub. 7<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5 vani<br>Rendita € 170,43<br>Piano 1                                |
| Dal 09/11/2015 al 12/11/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 13, Part. 149, Sub. 7<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 5 vani<br>Superficie catastale 111 mq<br>Rendita € 170,43<br>Piano 1 |

Allo stato attuale non è stata aggiornata l'intestazione della proprietà poiché risulta ancora presente il nominativo dell'usufruttuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dell'esecutata, deceduta in data 11/08/1994.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
|         | 13     | 149   | 7    |            | A4        | 2      | 5 vani      | 111 mq               | 170,43 € | 1     |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare in esame presenta le seguenti difformità :

diversa distribuzione interna con lo spostamento del bagno principale, spostamento dell'accesso ad una camera con creazione di wc nella medesima camera, oltre alla realizzazione di piccolo balcone (vedi planimetria allegata ed aggiornata allo stato di fatto).

#### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni dell'appartamento la corte d'accesso al piano terra nonché locale termico e ripostiglio sottoscala.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile : piano primo abitazione mt. 2,55; piano terra locali accessori altezza mt. 2,40.

Str. verticali in muratura piena portante.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina.

Pavimentazione interna: zona giorno grès porcellanato formato 30x30 a 45°, zona notte in parquet.

Infissi esterni : alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio.

Infissi interni : porte in legno noce con scrigno, portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento termoa autonomo a gas metano.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in esame allo stato attuale è occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                      |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/07/1980 | **** Omissis **** | Atto di donazione         |            |               |             |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notar Concezio De Angelis | 17/07/1980 | 53139         |             |
|                |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescara                   | 08/08/1980 | 5811          | 4945        |
|                |                   | 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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 15/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate all'Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano presenti atti successivi al pignoramento trascritto in data 05/08/2024 (vedi allegata ispezione ipotecaria).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 23/09/2010  
Reg. gen. 16127 - Reg. part. 3903  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 21/10/2015

Reg. gen. 12390 - Reg. part. 8382

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 05/08/2024

Reg. gen. 12350 - Reg. part. 8979

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 a: per l'iscrizione di ipoteca volontaria € 35,00; per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento del 21/10/2015 €. 294,00; per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento del 21/10/2015 €. 294,00.

Totale oneri di cancellazione: €. 623,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'unità immobiliare in esame ricade nel vigente PRG del Comune di Moscufo in Zona "Vecchio Nucleo".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Moscufo, per l'unità immobiliare in esame risultano in essere le seguenti autorizzazioni edilizie :

-DIA del 28/02/2006 con prot. n. 1957, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ristrutturazione interna con manutenzione straordinaria;

-DIA del 22/09/2006 con prot. n. 9341, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ristrutturazione fabbricato con manutenzione interna (ultima autorizzazione).

A seguito del sopralluogo esperito presso l'immobile in esame, risulta una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA del 22/09/2006).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato sito in Moscufo alla Via V. Emanuele n. 18 (lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo), è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quelli in esame. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra riportato il più probabile valore unitario di riferimento per le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano : Lotto unico ubicato nel Comune di Moscufo, Via V. Emanuele n. 18, identificato con metodologia sintetico-comparativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, è stato individuato come segue: immobile residenziale €/mq 600,00#

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Via V. Emanuele - 18, piano 1-T  
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Moscufo. L'abitazione oggetto di pignoramento è accessibile da corte comune al piano terra ed è composta da ingresso/cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere di cui una con wc e balconcino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 149, Sub. 7, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 68.700,00

| Identificativo corpo                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Moscufo (PE) - Via V.<br>Emanuele - 18, piano<br>1-T | 114,50 mq                | 600,00 €/mq     | € 68.700,00        | 100,00%          | € 68.700,00 |
| Valore di stima:                                                                           |                          |                 |                    |                  | € 68.700,00 |

ASTE GIUDIZIARIE®  
Valore di stima: € 68.700,00

ASTE GIUDIZIARIE®

**Valore finale di stima: € 68.700,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pescara, li 04/02/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Celiberti Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 13 del Comune di Moscufo.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F. 13, part. 149, sub 7
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria F. 13, part. 149, sub 7
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA del 22/09/2006
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto relativo all'ultima DIA del 22/09/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Redazione planimetria stato di fatto attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Foto - Documentazione fotografica Lotto unico

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Via V. Emanuele - 18, piano 1-T  
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Moscufo. L'abitazione oggetto di pignoramento è accessibile da corte comune al piano terra ed è composta da ingresso/cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere di cui una con wc e balconcino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 149, Sub. 7, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in esame ricade nel vigente PRG del Comune di Moscufo in Zona "Vecchio Nucleo".

**Prezzo base d'asta: € 68.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.700,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Moscufo (PE) - Via V. Emanuele - 18, piano 1-T                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 13, Part. 149, Sub. 7,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 114,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | L'unità immobiliare in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione.                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Moscufo. L'abitazione oggetto di pignoramento è accessibile da corte comune al piano terra ed è composta da ingresso/cucina abitabile, bagno, soggiorno, due camere di cui una con wc e balconcino. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | L'unità immobiliare in esame allo stato attuale è occupato dall'esecutata **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                        |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 23/09/2010

Reg. gen. 16127 - Reg. part. 3903

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 21/10/2015

Reg. gen. 12390 - Reg. part. 8382

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 05/08/2024

Reg. gen. 12350 - Reg. part. 8979

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura