

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Nardinocchi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 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 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Dott. Nardinocchi Carlo, con studio in Viale Regina Margherita, 112/1 - 65123 - Pescara (PE), email nardinocchi\_carlo@virgilio.it, PEC nardinocchi-carlo@pec.it, Fax 085 27 011, 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 Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-1

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'abitazione ubicata in Contrada Collemulino n.31 Scafa (Pe) costituita da un piano terra destinato a ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e studio di circa mq. 112,00 lordi complessivi, oltre balconi disposti su tre lati di circa mq. 40,00 lordi complessivi; e da un piano primo (sottotetto) costituito da un disimpegno, bagno, ripostiglio e due vani di circa mq.59,00 lordi complessivi oltre balcone di mq. 9,00 lordi complessivi.

I piani risultano uniti da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-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 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'esecutata mediante Atto di donazione del 17/06/2010 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara in data 15/07/2010 ai nn.ri RG. 12184 RP.7004 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pertanto è da considerarsi bene personale.

## CONFINI

Confinante su corte comune su due lati e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento -Piano Terra	92,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	0,00 m	Piano Terra
balconi (piano Terra)	39,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Piano primo (sottotetto)	44,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	Piano primo (sottotetto)
balcone (piano primo sottotetto)	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Piano (primo sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

Si precisa che il piano terra presenta un'altezza interna che varia da circa mt.2,70 a circa mt.2,80.

Il piano primo (sottotetto) presenta altezze variabili da un minimo di circa mt. 2,15 ad un massimo di circa mt. 3,15 su falda.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1993 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 1 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 677,85
Dal 06/06/2008 al 20/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 8 Categoria EU
Dal 20/02/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 10 Categoria F4
Dal 20/02/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano T
Dal 17/06/2010 al 24/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano T
Dal 17/06/2010 al 24/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 10 Categoria F4
Dal 24/09/2020 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 436, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 178 mq escluse aree scoperte 168 mq Rendita € 516,46 Piano T-1

Si precisa che 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	436	14		A3	3	8 vani	Totale 178 mq. escluse aree scoperte 168 mq	516,46 €	Piano T-1	

## Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e la corrispondenza catastale si rilevano le seguenti difformità:

Piano Terra:

- Allo stato di fatto risulta presente un elemento in aggetto posto esternamente sul balcone (lato Nord-Est) rispetto a quanto assentito catastalmente (il tutto meglio evidenziato nel rilievo allegato).

- Si precisa che il piano terra risulta collegato ad un sottostante piano seminterrato il quale (quest'ultimo) non risulta pignorato, pertanto lo stesso non è stato considerato ai fini della valutazione del bene. A tal riguardo si ritiene che i due piani debbano essere separati e resi indipendenti l'uno dall'altro mediante l'eliminazione della scala di collegamento con conseguente chiusura della porzione del solaio di calpestio.

Piano Primo (sottotetto):

- Allo stato di fatto si rileva l'apertura di un vano finestra nel locale ripostiglio rispetto a quanto assentito catastalmente;

- Catastalmente si rileva una lieve imperfezione grafica nella rappresentazione di un piccolo setto murario all'interno dei bagni rispetto allo stato di fatto;

- Allo stato di fatto risulta presente un elemento in aggetto posto esternamente sul balcone (lato Nord-Est) rispetto a quanto assentito catastalmente (il tutto meglio evidenziato nel rilievo allegato).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento appare in stato conservativo normale, anche se in fase di sopralluogo si riscontrano sia internamente che esternamente crepe, rigonfiamenti e lesioni apparentemente di rilevanza strutturale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: Tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna piano terra e primo: in parte in parquet ed in parte in gres, e rivestimenti in gres e mosaico nel bagno;

Scala interna: rivestita in parquet;

Infissi esterni: in legno con vetro camera dotate di tapparelle e zanzariere;

Infissi interni: porte in legno del tipo tamburate ed in parte scorrevoli;

Volte piano Terra: piane ed intonacate;

Volte Piano primo (sottotetto): a falde ed intonacate;

Impianto elettrico: presente e sottotraccia;

Impianto idrico: presente e sottotraccia;

Impianto Termico: presente e con impianto di riscaldamento a pavimento;

Altri impianti: impianto di climatizzazione al piano terra e predisposizione al piano primo (sottotetto);

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla famiglia convivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1977 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria RUSSO	26/01/1977	53415	7713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pescara	19/02/1977	1174	1039
		Registrazione			
Dal 15/07/2010 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria RUSSO	17/06/2010	105017	15795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri di Pescara	15/07/2010	12184	7004
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pescara il 26/01/2011  
Reg. gen. 1215 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 133.620,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 89.080,00  
Rogante: Notaio ##Maria RUSSO##  
Data: 24/01/2011  
N° repertorio: 105499  
N° raccolta: 16154  
Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria RG.1215 RP.224 risulta iscritta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto in CHIETI Viale Abruzzo e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in qualità di debitore Ipotecario), e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quest'ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca).

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 10/09/2024  
Reg. gen. 13630 - Reg. part. 9893  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che detto Verbale di Pignoramento RG.13630 RP.9893 risulta trascritto in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalla verifica presso l'Ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa:  
Euro 35,00 per la iscrizione di ipoteca volontaria (n.224 r.p.).  
Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento (n.9893 r.p.).



Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Scafa le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n.53 del 27/11/1971;
- Concessione Edilizia n. 391 del 30/07/1985;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.277 del 30/07/1997;
- Permesso di Costruire n.15 del 13/06/2008;
- Permesso di Costruire n.05 del 10/02/2011 (Variante al Permesso di Costruire n.15 del 13/06/2008);

Tra lo stato di fatto ed il progetto assentito si rilevano le seguenti difformità:

Piano Terra:

- allo stato di fatto risulta presente un elemento in aggetto posto esternamente sul balcone (lato Nord-Est) rispetto a quanto assentito progettualmente e catastalmente (il tutto meglio evidenziato nel rilievo allegato).

Piano Primo (sottotetto):

- allo stato di fatto risulta realizzata l'apertura di un vano finestra nel locale ripostiglio rispetto a quanto assentito progettualmente e catastalmente;
- Si rileva una lieve imperfezione grafica riscontrata nella rappresentazione di un piccolo setto murario all'interno dei bagni (piano terra e primo) rispetto a quanto assentito progettualmente e catastalmente.

Si precisa che il piano terra risulta collegato con un sottostante piano seminterrato (quest'ultimo) non oggetto di pignoramento. Pertanto si rende necessario separare i due piani e quindi renderli indipendenti l'uno dall'altro mediante opere murarie consistenti nell'eliminazione della scala di collegamento dei due piani con conseguente chiusura della porzione del solaio di calpestio.

I costi stimati sia per il ripristino dei piani (opere murarie) che per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente individuati in €. 15.000,00

Gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

In particolare, considerato che il probabile valore di mercato attribuito all'immobile in questione è di circa €/mq. 520,00 e tenuto conto che i costi necessari sia per le opere murarie che per riportare a coerenza l'immobile progettualmente e catastalmente, ammontano presumibilmente in €. 15.000,00 si avrà:  
valore probabile di mercato abitazione €/mq. 520,00 x 183,00 mq.lordi = €. 95.000,00 circa (valore attribuito al bene) Importo a detrarre per il ripristino: €. 95.000,00 - 15.000,00 = €.80.000,00 (valore abitazione).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-1  
Piena proprietà di un'abitazione ubicata in Contrada Collemulino n.31 Scafa (Pe) costituita da un piano

terra destinato a ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e studio di circa mq. 112,00 lordi complessivi, oltre balconi disposti su tre lati di circa mq. 40,00 lordi complessivi; e da un piano primo (sottotetto) costituito da un disimpegno, bagno, ripostiglio e due vani di circa mq.59,00 lordi complessivi oltre balcone di mq. 9,00 lordi complessivi. I piani risultano uniti da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 436, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

La stima del compendio immobiliare e' stata sviluppata sulla base di un criterio del tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il piu' probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, e' stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarita' della zona oltre che dalla facilita' di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonche' tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si ottenuto il seguente valore.

I costi stimati sia per il ripristino dei piani che per la regolarizzazione urbanistica e catastale per le lievi difformita' riscontrate possono essere presumibilmente individuati in €. 15.000,00

Gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

In particolare, considerato che il probabile valore di mercato attribuito all'immobile in questione e' di circa €/mq. 550,00 e tenuto conto che i costi necessari sia per le opere murarie che per riportare a coerenza l'immobile progettualmente e catastalmente ammontano presumibilmente in €. 15.000,00 si avra':

valore probabile di mercato abitazione €/mq. 520,00 x 183,00 mq. lordi = €. 95.000,00 circa (valore attribuito al bene) Importo a detrarre per il ripristino: €. 95.000,00 - 15.000,00 = €.80.000,00 (valore abitazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-1	183,00 mq	520,00 €/mq	€ 95.000,00	100,00%	€ 80.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Nardinocchi Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione Edilizia n.05/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura catastale aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalita'
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fotografie



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-1  
Piena proprietà di un'abitazione ubicata in Contrada Collemulino n.31 Scafa (Pe) costituita da un piano terra destinato a ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e studio di circa mq. 112,00 lordi complessivi, oltre balconi disposti su tre lati di circa mq. 40,00 lordi complessivi; e da un piano primo (sottotetto) costituito da un disimpegno, bagno, ripostiglio e due vani di circa mq.59,00 lordi complessivi oltre balcone di mq. 9,00 lordi complessivi. I piani risultano uniti da scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 436, Sub. 14, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Contrada Collemulino n.31, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 436, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento appare in stato conservativo normale, anche se in fase di sopralluogo si riscontrano sia internamente che esternamente crepe, rigonfiamenti e lesioni apparentemente di rilevanza strutturale.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'abitazione ubicata in Contrada Collemulino n.31 Scafa (Pe) costituita da un piano terra destinato a ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e studio di circa mq. 112,00 lordi complessivi, oltre balconi disposti su tre lati di circa mq. 40,00 lordi complessivi; e da un piano primo (sottotetto) costituito da un disimpegno, bagno, ripostiglio e due vani di circa mq.59,00 lordi complessivi oltre balcone di mq. 9,00 lordi complessivi. I piani risultano uniti da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Pescara il 26/01/2011

Reg. gen. 1215 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 133.620,00

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

Capitale: € 89.080,00

Rogante: Notaio ##Maria RUSSO##

Data: 24/01/2011

N° repertorio: 105499

N° raccolta: 16154

Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria RG.1215 RP.224 risulta iscritta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto in CHIETI Viale Abruzzo e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in qualità di debitore Ipotecario), e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (quest'ultimo in qualità di debitore non datore di ipoteca).

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 10/09/2024

Reg. gen. 13630 - Reg. part. 9893

Quota: 1/1

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

Note: Si precisa che detto Verbale di Pignoramento RG.13630 RP.9893 risulta trascritto in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*