

## TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.100,00</b> .....	14

---

## INCARICO

---

All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Balducci Claudia, con studio in Via Cesare Battisti, 97 - 65121 - Pescara (PE), email c.balducci88@gmail.com, PEC claudia.balducci@archiworldpec.it, Tel. 328 1747137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 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 Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, piano 2

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato a Montesilvano (PE) in via Mincio n° 16, a meno di 500 mt dal mare.

L'immobile è ricompreso in una palazzina composta da tre piani fuori terra ed è disposto al piano secondo servito da ascensore.

L'appartamento in questione è composto da: cucina/soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.

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 Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, 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:

[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	55,50 mq	1	55,50 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1995 al 23/06/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 2
Dal 23/06/2004 al 01/02/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 2
Dal 01/02/2010 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 07/09/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 247,90

	Piano 2
--	---------

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	152	10	1	A2	1	4 vani	59 mq	247,9 €	2	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 10/06/2024 è emerso che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nell'immobile ad uso abitazione, infatti, risultano lievi difformità dal punto di vista della distribuzione interna.

Nello specifico, si rileva:

- l'assenza di un tramezzo che divide la cucina dal soggiorno e di conseguenza, allo stato di fatto, risulta un open space;
- la diversa collocazione di un tramezzo che divide la zona giorno dalla zona notte.

Modalità e costi per sanare quanto rilevato sono stati illustrati nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## PRECISAZIONI

Da quanto appurato dall'amministratore di condominio, sono rimaste insolute spese condominiali per Euro 12.163,65 (documentazione in allegato; aggiornamento: giugno 2024).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in uno stato di conservazione buono.

## PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un fabbricato di civile abitazione, dispone di ascensore, vano scala interno comune. Al piano terra vi è un'area esterna circostante recintata ad uso comune, attraverso la quale si accede al fabbricato nel quale è compreso l'appartamento oggetto di pignoramento.

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite di intonaco.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato e versano in buono stato.

La pavimentazione interna è in parquet, mentre nel bagno vi sono piastrelle monocottura.

L'appartamento presenta finestre in legno.

Gli impianti e le rifiniture versano in buone condizioni. E' presente un impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, un impianto idrico per distribuzione di acqua calda e fredda e di riscaldamento ed un impianto di climatizzazione a split.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2018
- Scadenza contratto: 29/04/2048

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

In base a quanto appurato durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere occupato dal figlio dell'esecutato.

E' presente un contratto di locazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 08.05.2018 al n° 5631 di RG e n° 3953 di RP, stipulato tra:

[REDACTED]

Registro Imprese di Chieti Pescara [REDACTED] iscritta al numero [REDACTED] R.E.A. C.C.I.A.A. di Chieti Pescara.

Si specifica che il contratto, come da documentazione allegata, presenta le seguenti diciture:

"La parte conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, cedere il contratto.... La locazione ha la durata di anni 30 (trenta)... il corrispettivo della locazione è



stabilito in Euro 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero) da pagarsi in numero 12 (dodici) rate mensili..."

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1995 al 23/06/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amicarelli Erminia		62030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pescara	12/04/1995	3857	2707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004 al 01/02/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ciampoli Angelo		97620/9733	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pescara	29/06/2004	10647	7256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2010 al 07/09/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Matteis Giovanni		61486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pescara	02/02/2010	2007	1313

		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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 02/02/2010  
Reg. gen. 2008 - Reg. part. 414  
Importo: € 240,00  
A favore di Bana Caripe SPA  
Contro [REDACTED]  
Rogante: notaio De Matteis Giovanni  
N° repertorio: 61487

##### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 06/11/2023  
Reg. gen. 16621 - Reg. part. 11812  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

##### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rg/Rp 2008/414;
- Pignoramento immobiliare Rg/Rp 16621/11812;



e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: €. 35,00 (per l'iscrizione di ipoteche volontarie) ed €. 294,00 (per le trascrizioni), per un totale di € 329,00.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Licenza edilizia del 26/11/1973 e successiva variante del 09/01/1974;

Abitabilità del 08/11/1976;

DIA n° 27121 del 06/05/2008 consistente in "Manutenzione delle facciate esterne mediante interventi consistenti nella riparazione dei frontalini e dei gocciolatoi dei balconi e dell'intonaco ammalorato; riparazione e ripristino dei cornicioni del fabbricato; tinteggiatura delle pareti esterne; realizzazione del prolungamento del marciapiede condominiale; posa in opera di nuovi bocchettoni; rifacimento del tappetino di asfalto dell'area condominiale".

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 10/06/2024 è emerso che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla licenza edilizia del 09/01/1974.

Allo stato di fatto, infatti, risulta una parziale difformità (in violazione all'art. 37 del DPR 380/2001) rispetto a quanto rappresentato nel suddetto progetto. Emergono nello specifico le seguenti opere abusive:

- risulta presente un vano in più accanto alla camera da letto;
- non risulta presente un piccolo ripostiglio vicino al bagno;
- la dimensioni della cucina risultano inferiori.

Inoltre sul progetto approvato non è rappresentata una finestra, invece presente allo stato di fatto.

Infine, la rappresentazione grafica dei balconi non risulta coerente con lo stato di fatto, come si evince dalla documentazione allegata.

In merito alla finestra e ai balconi appena menzionati, si fa presente che nella planimetria catastale, recante data di presentazione 23/07/1976, è possibile rilevare la corretta rappresentazione dei medesimi; l'abitabilità risulta essere dell'08/11/1976.

In base alle verifiche tecniche eseguite e come emerge dalla cartografia allegata (tav. B3 dei vincoli esistenti sul territorio comunale (PRG), si attesta che l'area sulla quale ricade l'immobile pignorato non è sottoposta a

vincolo paesaggistico, come disciplinato dal D.Lgs. 42/2004; tuttavia, è presente un vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923 e delle normative vigenti in materia di difesa del suolo (L. 183/1989). In ogni caso, la parziale difformità riscontrata in loco non ha comportato movimenti terra e dunque non è necessaria la sanatoria idrogeologica.

Pertanto, per regolarizzare le suddette opere eseguite in parziale difformità, trova applicazione la procedura sanante dell'art. 36-bis del DPR 380/01 (modificato dalla Legge 105/2024 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge del 29.05.2024 n. 69, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"): l'immobile necessita di sanatoria e conseguente S.C.A.G.I. e relativi allegati, per un costo pari a c.a. € 4.500,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La spesa condominiale mensile ammonta a 62,00 Euro.

A giugno 2024 risultano scadute rate pari a 12.163,65 Euro, come da documentazione allegata (aggiornamento: giugno 2024).

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, piano 2

Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato a Montesilvano (PE) in via Mincio n° 16, a meno di 500 mt dal mare. L'immobile è ricompreso in una palazzina composta da tre piani fuori terra ed è disposto al piano secondo servito da ascensore. L'appartamento in questione è composto da: cucina/soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, piano 2	59,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 82.600,00	100,00%	€ 82.600,00
Valore di stima:					€ 82.600,00

Valore di stima: € 82.600,00

**Deprezziamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

**Valore finale di stima: € 78.100,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

In conseguenza delle considerazioni sopra espresse, il valore di mercato complessivo dell'abitazione è stato stimato tramite procedimento analitico basato su un criterio di stima comparativo, il quale si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche (riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani) ed estrinseche (relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici) di quello oggetto della valutazione. Poiché da una serie di accertamenti risulta che per abitazioni presenti nell'area, aventi caratteristiche del tutto analoghe all'abitazione da stimare, siano avvenute delle compravendite, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica (o diretta) del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

I valori medi di mercato di beni analoghi all'edificio finito sono stati rilevati da operatori del settore delle compravendite immobiliare siti nel territorio, dall'analisi di recenti compravendite di beni similari e dalle quotazioni immobiliari OMI del 2023, relative al luogo di ubicazione del bene oggetto di stima, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai valori medi di mercato di beni analoghi all'immobile stimato sono state apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

Nel particolare, svolta attraverso alcune agenzie immobiliari un'indagine per conoscere il reale valore di immobili aventi caratteristiche simili in zona, si determina il valore finale del bene abitazione al prezzo unitario di 1.400,00 €/mq.

Tenuto conto del valore economico unitario per mq utile e della consistenza metrica dell'alloggio, è stato applicato un "coefficiente di deprezzamento" poiché dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle difformità, come è stato evidenziato nel paragrafo inerente la "Regolarità edilizia" e i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a c.a. Euro 4.500,00.

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.

Pescara, li 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Balducci Claudia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pianta stato di fatto (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Situazione versamenti condominiali (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Documenti inerenti la regolarità edilizia
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza debitore esecutato
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di matrimonio debitore esecutato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 16 Altri allegati - OMI-Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola B3 dei Vincoli (PRG)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, piano 2  
Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato a Montesilvano (PE) in via Mincio n° 16, a meno di 500 mt dal mare. L'immobile è ricompreso in una palazzina composta da tre piani fuori terra ed è disposto al piano secondo servito da ascensore. L'appartamento in questione è composto da: cucina/soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 78.100,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.100,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Mincio n° 16, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 152, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	59,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso abitazione ubicato a Montesilvano (PE) in via Mincio n° 16, a meno di 500 mt dal mare. L'immobile è ricompreso in una palazzina composta da tre piani fuori terra ed è disposto al piano secondo servito da ascensore. L'appartamento in questione è composto da: cucina/soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		