

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oreste Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

In data 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Oreste Paola, con studio in Via L'Aquila, 9 - 65121 - Pescara (PE), email paolaoreste@virgilio.it, Tel. 085 4460950 - 338 3416359, Fax 085 4460950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-T-1

Immobile ad uso civile abitazione ubicato in Vico Paradiso a Torre de' Passeri (PE), in zona centrale, al piano terra e primo con cantina al piano interrato.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-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 1/2)
- **** 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.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con C.so Mazzini, a est con Vico Paradiso, a ovest con prop.tà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (fg. 6, part.IIIa 225 sub 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,40 m	T
Abitazione	45,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,40 m	1
Cantina	27,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ad uso civile abitazione è composto da un piano terra costituito da un ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera con bagno separato da un tramezzo in cartongesso, piccolo wc ricavato all'interno dello spessore murario di fronte all'ingresso; piano primo con ingresso indipendente dal vano scala, costituito da un ingresso/disimpegno, camera/studio con angolo cottura separato da un tramezzo in cartongesso, vano caldaia costituito da pareti in cartongesso, camera e bagno.

All'unità immobiliare si accede dall'ingresso principale ubicato in Vico Paradiso tramite il vano scala comune con altra proprietà immobiliare e da un accesso diretto su C.so Mazzini, costituito da una porta con architrave ad arco in pietra, infissi in alluminio e vetro, con sopraelevazione in ferro battuto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare al piano terra, attualmente non utilizzato come ingresso.

L'immobile comprende una cantina con bocca di lupo ed un ripostiglio al piano interrato cui si accede da vano scala comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 224, Sub. 4 Categoria A2 Piano S1-T-1
Dal 17/09/2024 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 224, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 138 mq Piano S1-T-1

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
	6	224	4		A2	1		138 mq		S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base ad attenta analisi della documentazione cartacea, in seguito al sopralluogo effettuato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente; più precisamente :

- nella planimetria del piano interrato viene indicata la dicitura "stessa ditta" nella porzione di cantina che risulta essere di altra proprietà, come correttamente indicato nell'elaborato planimetrico;
- nella planimetria del piano terra non viene indicata la presenza di un wc nella camera da letto;
- la scala a chiocciola rappresentata sia al piano terra che al piano primo non è presente nello stato di fatto;
- diversa distribuzione interna al piano primo.

Per eliminare le suddette difformità è necessario presentare una nuova planimetria catastale aggiornata. Il costo per diritti tecnici è pari a € 70,00 a planimetria; i costi professionali ammontano a circa € 300,00.

PRECISAZIONI

In base alla relazione notarile, risulta che i debitori sono coniugati in regime di comunione dei beni. Non è stato richiesto il relativo estratto di matrimonio in quanto l'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà

di entrambi i coniugi.

Si precisa che, in base all'atto di compravendita del 01/07/2003 per notaio D'Ambrosio Massimo, in Pescara, n. rep. 69811/10130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in data 04/07/2003 ai numeri 10217/7037, si è rilevata una descrizione non corretta dell'immobile oggetto di compravendita, difforme rispetto allo stato di fatto ed alla planimetria catastale; più precisamente viene indicato un immobile sviluppantesi ai piani seminterrato e terra per complessivi vani 6.

In realtà, l'immobile si sviluppa ai piani seminterrato, piano terra e piano primo.

Dovrà essere redatto, pertanto, un atto notarile di rettifica (o "atto di integrazione e rettifica") dell'atto di provenienza.

PATTI

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere (ved. Alleg. 8).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione d'uso, ad eccezione della cantina al piano interrato, al grezzo, che presenta fenomeni diffusi di umidità e degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina fronte strada su C.so G. Mazzini, con ingresso su Vico Paradiso, realizzata in periodo antecedente il 1942 e ristrutturata nel 1985; detta palazzina è costituita attualmente da due unità immobiliari con vano scala comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : di tipo continue.

Esposizione: nord-est.

Altezza interna utile : appartamento al piano terra e primo 3,40 m; locale cantina al piano interrato H min=2,00 - H max 2,50 m; locale ripostiglio al piano interrato H=2,90.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: solaio in muratura con travi in ferro.

Copertura: tetto a due falde, in laterocemento.

PARETI ESTERNE : rivestimento in pietra (fronte strada) e intonaco e tinteggiatura (prospetto su Vico Paradiso) al piano terra; intonaco grezzo ai piani superiori, da tinteggiare;

PARETI INTERNE : intonacate e tinteggiate al civile; intonaco grezzo al piano interrato.

Infissi esterni ed interni: porta di accesso al fabbricato in alluminio e vetro; porta di accesso all'unità immobiliare (p. terra e primo) in legno non blindata; porta di accesso su Corso Mazzini in alluminio e vetro con

sopraluce in ferro battuto e architrave in pietra; infissi in legno e vetro e parte in alluminio e vetro.

Volte: intonacate e tinteggiate al civile.

Pavimenti : in gres porcellanato; parquet in laminato nella camera/studio al primo piano; rivestimenti in ceramica in cucina e bagni; cemento grezzo nel vano cantina.

Scale: vano scala con pavimento in marmo e ringhiera in ferro.

Impianto elettrico, idrico, termico, citofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** CF **** Omissis ****, nato a PESCARA (PE) il 01/02/1959; proprietà per 1/2; **** Omissis **** CF **** Omissis ****, nata a PESCARA (PE) il 24/06/1963, proprietà per 1/2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/2003 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2024 al 01/07/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	01/07/2003	69811	10130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/07/2003
Reg. gen. 10218 - Reg. part. 1649
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/06/2023
Reg. gen. 9732 - Reg. part. 1048
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 17/09/2024
Reg. gen. 13916 - Reg. part. 10093
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) € 294,00 x per la trascrizione del pignoramento; 2) € 35,00 per ipoteca volontaria x 2. Totale = € 364,00.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente del Comune di Torre de' Passeri (PE), l'immobile ricade in zona "B1, disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. alleg. 4).

L'immobile ricade in ZONA SISMICA N.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato ante 1942.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre de' Passeri (PE), risulta la seguente autorizzazione edilizia (ved. Alleg. 3) :

- Concessione a costruire n° 54 del 28/11/1985 rilasciata alla sig.ra Gelsumini Elide per il progetto di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sito in Corso Mazzini a Torre de' Passeri (PE).

- In data 30/04/2025, la scrivente ha richiesto copia del progetto depositato al Genio Civile di Pescara in data 18/11/1982 prot. n. 9514, in base ai dati rilevati dalla Concessione a costruire n° 54 del 28/11/1985.

In data 04/05/2025 la società ISPAR srl di Mosciano S. Angelo (TE) ha inviato alla stessa una comunicazione a mezzo pec segnalando che da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio (ved. Alleg. 9).

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con Concessione edilizia n. 54/85, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Più precisamente :

- il vano scala al piano seminterrato è stato realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;
- il piano terra, in base al progetto autorizzato, è destinato a negozio con ingresso esclusivamente da Corso Mazzini e non anche dal vano scala comune.
- al piano primo il vano scala è difforme rispetto al progetto approvato; sussistono lievi difformità per diversa distribuzione interna (bagno e antibagno).

In merito alla conformità dello stato di fatto con il progetto depositato al Genio civile di Pescara di cui sopra, la scrivente non ha potuto effettuare alcun accertamento in quanto la pratica risulta mancante in archivio.

Si precisa, inoltre, che l'immobile allo stato attuale risulta essere un'unica unità immobiliare anche se di fatto, per lo strumento urbanistico non lo è per mancanza di una scala interna di collegamento tra i due piani.

Le unità al piano terra e primo, infatti, hanno accessi indipendenti dal vano scala e non sono collegate da una scala interna e, pertanto, non sono conformi al regolamento edilizio.

Per sanare le suddette irregolarità è necessario presentare una SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione (piano terra), per diversa distribuzione interna e frazionamento del piano terra e primo in due distinte unità immobiliari. In alternativa al frazionamento, è necessario realizzare una scala di collegamento interna.

E' necessario, successivamente, presentare la SCAGI per l'abitabilità per ogni unità immobiliare, corredata dai relativi allegati di cui, tra gli altri : adeguamento e certificazione degli impianti, deposito al Genio Civile di Pescara ed eventuale nuovo deposito al Genio civile con certificato di idoneità statica, qualora il progetto del vano scala depositato all'epoca dovesse risultare difforme rispetto allo stato attuale ovvero la pratica non fosse più disponibile.

I costi da sostenere per sanare le suddette difformità si stimano indicativamente in : diritti tecnici e di segreteria (SCIA e SCAGI) al Comune di Torre de' Passeri (PE) € 300,00, sanzione amministrativa € 516,00; oneri professionali per la redazione del progetto a sanatoria e presentazione delle pratiche all'ufficio tecnico del Comune di Torre de' Passeri (PE) € 2.000,00; adeguamento degli impianti e relativi certificati di conformità € 2.500,00; eventuale deposito al Genio civile € 2.000,00.

Totale = € 7.316,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-T-1

Immobile ad uso civile abitazione ubicato in Vico Paradiso a Torre de' Passeri (PE), in zona centrale, al piano terra e primo con cantina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 224, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.665,00

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 delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona.

E' stato preso a riferimento, inoltre, un immobile limitrofo al bene pignorato, avente caratteristiche simili e di cui è stato reperito il relativo atto di compravendita.

Più precisamente, per la valutazione immobiliare, è stato adottato il sistema MCA (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, regolarità edilizia, ecc.) al fine di utilizzarli come termine di paragone del confronto estimativo.

In base al rilievo delle predette caratteristiche, si sono attribuiti all'immobile oggetto di stima i punti di merito (ki) in relazione al bene di riferimento, con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario.

Il valore di mercato sarà così pari a : $V_x = V_{medio} * K_i$, dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti (in termini incrementali e decrementali) al bene oggetto di stima.

Alla suddetta stima sono stati decurtati gli oneri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, gli oneri per la revisione/certificazione degli impianti, nonché il valore delle aree (quota parte) che costituiscono una porzione delle parti comuni al fabbricato e che non sono state oggetto di pignoramento (ved. dettaglio stima valore di mercato - Alleg. 11).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-T-1	137,00 mq	545,00 €/mq	€ 74.665,00	100,00%	€ 74.665,00
Valore di stima:					€ 74.665,00

A detrarre oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale

€ 7.686,00

VALORE DI STIMA (per arrotondamento)

€ 67.000,00

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.

Pescara, li 17/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oreste Paola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-T-1
Immobile ad uso civile abitazione ubicato in Vico Paradiso a Torre de' Passeri (PE), in zona centrale, al piano terra e primo con cantina al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 224, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. vigente del Comune di Torre de' Passeri (PE), l'immobile ricade in zona "B1, disciplinata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. alleg. 4).
L'immobile ricade in ZONA SISMICA N.1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - Via Vico Paradiso, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 224, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione d'uso, ad eccezione della cantina al piano interrato, al grezzo, che presenta fenomeni diffusi di umidità e degrado.		
Descrizione:	Immobile ad uso civile abitazione ubicato in Vico Paradiso a Torre de' Passeri (PE), in zona centrale, al piano terra e primo con cantina al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** CF **** Omissis ****, nato a PESCARA (PE) il 01/02/1959; proprietà per 1/2; **** Omissis **** CF **** Omissis ****, nata a PESCARA (PE) il 24/06/1963, proprietà per 1/2.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/07/2003
Reg. gen. 10218 - Reg. part. 1649
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/06/2023
Reg. gen. 9732 - Reg. part. 1048
Importo: € 124.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 17/09/2024
Reg. gen. 13916 - Reg. part. 10093
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura