

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Florindi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2021 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®

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Geom. Florindi Fabio, con studio in Viale Europa, 21 - 65015 - Montesilvano (PE), email fflorindi@gmail.com, PEC fabio.florindi@geopec.it, Tel. 085 2011073 - 328 23 33 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc

DESCRIZIONE

Unità immobiliare in corso di ultimazione con destinazione residenziale prevista, composta da una cantina al piano terra e sovrastante porzione al piano primo da destinare a camera, cucina e bagno. Detto immobile è porzione di più ampio fabbricato ubicato in centro storico con accesso unicamente pedonale; i parcheggi ed i servizi in genere sono presenti nelle adiacenze.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc

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.

avendo esperito gli accertamenti del caso si è accertata l'esistenza di rapporto di coniugio in capo all'esecutata come risultante dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Penne (luogo in cui è stato celebrato); pertanto la titolarità dell'immobile è in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con via del Carmine, passaggio pubblico su due lati e altre proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,85 m	1
Cantina	13,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,80 m	t
Totale superficie convenzionale:				47,80 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				47,80 mq		

L'altezza media dell'unità residenziale è riferita allo stato rustico, essendo la stessa in corso di ristrutturazione; quella della taverna con riferimento al massetto cementizio essendo priva di pavimentazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2000 al 30/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5
Dal 30/05/2012 al 09/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 42, Sub. 3 Categoria F3
Dal 09/07/2014 al 19/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 39, Sub. 11 Categoria F3
Dal 19/12/2014 al 01/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 39, Sub. 11

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	

9 39 11 F3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La corrispondenza catastale, atteso che trattasi di categoria F/3 che non prevede il deposito di planimetria, è data dal confronto con l'elaborato planimetrico presente in atti. Quando saranno completati i lavori si dovrà provvedere a inoltrare idonea pratica catastale Docfa completa di planimetria

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in corso di ristrutturazione all'interno, quindi disabitato.

PARTI COMUNI

L'immobile non fa parte di condominio costituito: essendo porzione compresa in fabbricato più ampio le uniche parti comuni sono le strutture portanti principali poste in aderenza

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato è parte di intero edificio in centro storico, costituente un aggregato per il quale sono stati eseguiti lavori di riparazione danni e miglioramento sismico conseguenti al sisma del 06.04.2009. Pertanto ad oggi la struttura, costituita da muratura di mattoni e pietrame, risulta in buone condizioni. Riguardo alle finiture si riscontra il completamento degli esterni, con intonaci e pittura realizzati così come gli infissi in legno e portoncino blindato; la copertura in laterocemento con manto di coppi. Per quanto concerne gli interni troviamo invece uno stato rustico, con mura e volte

ancora con laterizi a vista e vecchio pavimento di ceramica da rifare. Non si rileva la presenza di impianti tecnologici. Gli accessi avvengono da area pubblica pedonale circostante due lati del fabbricato, il terzo è servito da strada carrabile pubblica mentre il quarto lato è in aderenza con altre proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1999 al 19/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Scaccia	17/01/1999	112754	20499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		01/02/1999	1046	738	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2014 al 01/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Albergo	19/12/2014	39805	20290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		29/12/2014	13502	9548	
		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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del 19/12/2014 verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 12/03/2009
Reg. gen. 4059 - Reg. part. 939
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 02/11/2010
Reg. gen. 18371 - Reg. part. 4498
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 08/04/2011
Reg. gen. 5523 - Reg. part. 949
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 15/12/2021
Reg. gen. 18920 - Reg. part. 13491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico

della procedura, relativa al pignoramento immobili risultano essere di €.294 mentre per La cancellazione delle ipoteche giudiziali i costi saranno, cadauno: taxa ipotecaria di cancellazione

€ 35,00 - Imposta di bollo € 59,00 Imposta ipotecaria (sul valore dell'ipoteca) 0,5% con un minimo di € 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica relativa alla zona di ubicazione del fabbricato è quella relativa al centro storico e le destinazioni d'uso previste risultano compatibili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in argomento è inserito nel centro storico del comune di Montebello di Bertona e per lo stesso è stata rilasciata concessione edilizia n.8 del 21/05/2002 dal comune stesso per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione sino ad oggi non terminati. Inoltre l'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte, insieme ad essa, è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico conseguenti ai danni da terremoto e per il quale è stato rilasciato all'intero aggregato permesso di costruire n.07 in data 23/05/2014.

Pertanto l'immobile risulta adeguato dal punto di vista strutturale, stante il permesso 07/2014, mentre per gli interni e relativi impianti necessiterà di pratica edilizia per completamento e variante lavori; successivamente dovrà procedersi all'agibilità e accatastamento finali.

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.

Rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia per ristrutturazione n.8/2002 si riscontra una diversa collocazione del bagno di progetto che comunque potrà essere oggetto di variante in occasione della nuova pratica edilizia per completamento lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base dell'ubicazione dell'immobile, dei valori OMI, delle condizioni estrinseche ed intrinseche ponendo attenzione principalmente allo stato di avanzamento della ristrutturazione dell'immobile.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc
Unità immobiliare in corso di ultimazione con destinazione residenziale prevista, composta da una cantina al piano terra e sovrastante porzione al piano primo da destinare a camera, cucina e bagno. Detto immobile è porzione di più ampio fabbricato ubicato in centro storico con accesso unicamente pedonale; i parcheggi ed i servizi in genere sono presenti nelle adiacenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 39, Sub. 11, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.510,00
La stima si riferisce alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2021 - Semestre 2 relativamente alla zona del centro di Montebello di Bertona: la misura unitaria presa in considerazione è di € 600/mq in considerazione della qualità del fabbricato a lavori di ristrutturazione ultimati. A questo valore si è defalcato una percentuale stimata nel 25% relativa ai lavori di finitura, di livello medio, occorrenti per l'ultimazione dei lavori dell'abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc	47,80 mq	450,00 €/mq	€ 21.510,00	100,00%	€ 21.510,00
				Valore di stima:	€ 21.510,00

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.

Montesilvano, li 16/09/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Florindi Fabio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc
Unità immobiliare in corso di ultimazione con destinazione residenziale prevista , composta da una cantina al piano terra e sovrastante porzione al piano primo da destinare a camera,cucina e bagno. Detto immoile è porzione di più ampio fabbricato ubicato in centro storico con accesso unicamente pedonale; i parcheggi ed i servizi in genere sono presenti nelle adiacenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 39, Sub. 11, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica relativa alla zona di ubicazione del fabbricato è quella relativa al centro storico e le destinazione d'uso previste risultano compatibili .

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 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 39, Sub. 11, Categoria F3	Superficie	47,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in corso di ristrutturazione all'interno, quindi disabitato.		
Descrizione:	Unità immobiliare in corso di ultimazione con destinazione residenziale prevista, composta da una cantina al piano terra e sovrastante porzione al piano primo da destinare a camera, cucina e bagno. Detto immobile è porzione di più ampio fabbricato ubicato in centro storico con accesso unicamente pedonale; i parcheggi ed i servizi in genere sono presenti nelle adiacenze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		