



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























SOMMARIOASTE

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. UnicoGIUDIZIARIE°	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 <mark>s</mark> egnalibro 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.



ASTE GIUDIZIARIE®

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 immboile 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

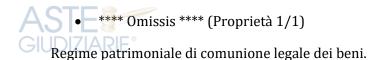
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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







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.

ASIE GIUDIZIARIE

CONFINI

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

CONSISTENZA			AO			
IUDIZIARE			GIUE	DIZIARIE®		
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
	ASI	Totale superficie	convenzionale:	47,80 mq	A	SIL
	GIUDIZ	ZIARIF® Incidenz	a condominiale:	0,00	% Gl	UDIZIARI
	Super	ficie convenziona	ale complessiva:	47,80 mq		

ASTE GIUDIZIARIE®



ACTE

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

			_	
	Periodo	GIUDIZIARIE® Proprietà	Dati catastali	GIUDIZIARIE
	Dal 09/05/2000 al 30/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 42, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5	
A	Dal 30/05/2012 al 09/07/2014 UDIZIARIE®	**** 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 titoleri catastali corrispondono a quelli reali

DATI	CATAS	TALI	^	CT						Λ	OTE :	
					ZIAD Catas	to fabbri	cati (CF)				DIZIAD	II ®
	Dani (dana)	C: k!:	G	الالالا	ZIAKIE					GIUDIZIARE		
	Dati identi	ficativi				ı	Dati di classame	ento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
ASTE	9 A DIF®	39	11		F3		AST	E				

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 deoposito di planimetria, è data dal confronto con l'elaborato planimetrico presente in atti. Quando sarnno completati i lavori si dovrà provvedere a inoltrare idonea pratica catastale Docfa completa di planimetria



ASTEGIUDIZIARIE®

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

5 di 12

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 aderena con altre proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero







	Periodo	Proprietà	Atti					
	Dal 17/01/1999 al 19/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita					
	19/12/2014	۸ ۵-	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		A3 GIUD	Nota <mark>io G</mark> iovanni Scaccia	17/01/1999	112754	20499 E GIUDIZIARIE°		
				Tra	ascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				01/02/1999	1046	738		
Д	STE			Reg	istrazione			
GI	UDIZIARIE°		Presso	Data	ZIARIEReg. N°	Vol. N°		
	Dal 19/12/2014 al 01/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita					
	01,03,2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	AS ⁵		Notai <mark>o M</mark> Ichele Albergo	19/12/2014	39805	20290 STE		
		CIOD		Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
				29/12/2014	13502	9548		
A Gl	STE UDIZIARIE®		Presso	Data	ristrazione Reg. N°	Vol. N°		



A Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: ASTE

- 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

GIUDIZIARIE



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 ****





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: tassa 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 allazona di ubicazione del fabbricato è quella relativa al centro storico e le destinazione 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.

ASTEGIUDIZIARIE

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.

ASTE 8 di 12 GIUDIZIARIE 6 21/07/2009





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 immboile 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.



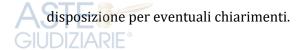


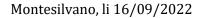
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Montebello di Bertona (PE) - via del Carmine snc	47,80 mq	450,00 €/mq	€ 21.510,00	100,00%	€ 21.510,00
	GIOD			Valore di stima:	€ 21.510,00





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







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





























LOTTO UNICO

7IARIF

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 immboile 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 L'immobile viene posto in vendita per diritto Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica relativa allazona di ubicazione del fabbricato è quella relativa al centro storico e le destinazione d'uso previste risultano compatibili.









GIUDIZIARIF











SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2021 DEL R.G.E.

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'immobileSuperficie47,80 mq

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 39, Sub.

11, Categoria F3

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 immboile 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.:

Stato di occupazione:

ASTE

LiberOSIUDIZIARIE®













