

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Novelli Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.654,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

In data 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Novelli Pierluigi, con studio in Via Bologna, 13 - 65122 - Pescara (PE), email pl.novelli@libero.it;novelli.pierluigi@fastwebnet.it, PEC pierluigi.novelli@archiworldpec.it, Tel. 085 4214495 - 349 0736754, Fax 085 4214195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°20'50"N - 13°51'05" E)

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Catignano (PE) alla Via Belvedere n. 21, in zona B.0 - mantenimento della struttura urbana esistente art. 28 delle N.T.A.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere da letto, bagno, disimpegno ed è accessibile mediante scala interna a doppia rampa. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte insiste su un'area pertinenziale di cui la superficie scoperta è ad uso parcheggio ed è ben servito da strade e servizi pubblici.

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 Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 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)

Immobile pervenuto per successione di **** Omissis **** apertasi il 25/04/2011, devoluta per testamento Notaio D'ambrosio Massimo rep 109950, registrata a Popoli Terme il 05/10/2011 den 1670 vol 9990 trascritta a Pescara il 14/05/2012 al n.ro 4691. Accettazione tacita trascritta il 14/10/2020 al n.ro 8141 Reg. Part.

In precedenza detti beni appartenevano a **** Omissis ****, per averli edificati su area pervenuta per compravendita da **** Omissis ****, con atto del Notaio Di Santo del 18/04/1972 rep 18834 trascritto a Teramo il 24/04/1972 al n.ro 4091 Reg. Part.

In precedenza detti beni appartenevano a **** Omissis ****; a lui pervenuti per atto precedente il ventennio.

CONFINI

L'immobile confina con il sub. 1 corte comune, al piano terra con sub.2 (di proprietà dell'esecutata) e al piano secondo con il sub. 9 e 10 (di proprietà dell'esecutata), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,39 mq	88,19 mq	1	88,19 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	9,60 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2008 al 25/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 244,03 Piano 1
Dal 25/04/2011 al 08/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 369, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 244,03 Piano 1

Il titolare catastale è la sig.ra **** Omissis ****, proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

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	369	8		A3	2	4.5	91 mq	244,03 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo, con diffusi fenomeni di muffe e umidità localizzate principalmente a ridosso delle tamponature esterne e in particolare in corrispondenza dei vani finestra. Le finiture sono di tipo normale.

PARTI COMUNI

Dalle ricerche effettuate risulta esistente presso il Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni dove si evince la presenza del sub.1 quale bene comune non censibile, consistente in corte comune e vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Str. portante: in cemento armato;
 Str. verticale: tamponature in laterizio
 Solai: latero-cemento;
 Copertura: a tetto a falde inclinate;
 Manto di copertura: tegole;
 Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate
 Scale: in cemento armato

APPARTAMENTO

Esposizione: Nord Ovest;
 Altezza interna utile: m 2,95 circa;
 Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle di ceramica nei servizi;
 Pavimentazione interna: piastrelle;
 Infissi esterni ed interni: in alluminio con vetro termico e persiane metalliche, porte interne il legno del tipo tamburate;
 Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;
 Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, riscaldamento a gas metano completo di elementi radianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal fratello dell'esecutata la quale ha dichiarato che è a titolo gratuito.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1972 al 25/04/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Santo	18/04/1972	18834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	24/04/1972		4091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/04/2011 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione - Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Massimo	25/04/2011	109950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/05/2012	6226	4691
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2020 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Bulferi	09/10/2020	29143	19987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/10/2020	11956	8141
		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.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 15/05/2025 (aggiornata al 14/05/2025) non risultano iscritti/trascritti atti successivi al pignoramento immobiliare trascritto a Pescara il 12/09/2024 al n. 9953 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 12/09/2024
Reg. gen. 13710 - Reg. part. 9953
Quota: proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere consiste in:

- verbale di pignoramento immobili del 12/09/2024 n. 9953 R.P.: oneri di cancellazione € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Catignano (PE) l'immobile ricade in sottozona "B.0" - Mantenimento della struttura urbana esistente, normato dell'art. 28 delle N.T.A. che permette opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

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.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento risulta presente una Concessione Edilizia n° 1/85 prot. n° 3046/84 del 09.02.1985 intestata a **** Omissis ****, quale variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n° 41 del 16.10.1982 intestata a **** Omissis ****.

Non è stata reperita l'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla C.E. n° 41 del 16.10.1982 per la presenza di difformità, consistenti in: diverso frazionamento rispetto il progetto legittimato.

Dette difformità possono essere sanate mediante C.I.L.A. tardiva, per opere eseguite in difformità rispetto al titolo edilizio, il cui costo è quantificabile in complessivi € 3.000,00 comprensivi di diritti tecnici, sanzione oneri urbanistici e professionali.

Si deve inoltre procedere alla richiesta della S.C.A. (segnalazione certificata per l'agibilità) il cui costo è quantificabile in complessivi € 2.000,00 comprensivi di diritti e sanzioni, onorario professionale e certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 1

Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Catignano (PE) alla Via Belvedere n. 21, in zona B.0 - mantenimento della struttura urbana esistente art. 28 delle N.T.A. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere da letto, bagno, disimpegno ed è accessibile mediante scala interna a doppia rampa. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte insiste su un'area pertinenziale di cui la superficie scoperta è ad uso parcheggio ed è ben servito da strade e servizi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.654,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 1	91,09 mq	570,00 €/mq	€ 54.654,00	100,00%	€ 54.654,00
				Valore di stima:	€ 54.654,00

Valore di stima: € 54.654,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e agibilità	5000,00	€

Valore finale di stima: € 49.654,00

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 15/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Novelli Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/05/2025)
- ✓ N° 2 - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ N° 6 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 1
Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Catignano (PE) alla Via Belvedere n. 21, in zona B.0 - mantenimento della struttura urbana esistente art. 28 delle N.T.A. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere da letto, bagno, disimpegno ed è accessibile mediante scala interna a doppia rampa. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte insiste su un'area pertinenziale di cui la superficie scoperta è ad uso parcheggio ed è ben servito da strade e servizi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Catignano (PE) l'immobile ricade in sottozona "B.0" - Mantenimento della struttura urbana esistente, normato dell'art. 28 delle N.T.A. che permette opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 49.654,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.654,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catignano (PE) - via Belvedere 21, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 369, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	91,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo, con diffusi fenomeni di muffe e umidità localizzate principalmente a ridosso delle tamponature esterne e in particolare in corrispondenza dei vani finestra. Le finiture sono di tipo normale.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di un fabbricato ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Catignano (PE) alla Via Belvedere n. 21, in zona B.0 - mantenimento della struttura urbana esistente art. 28 delle N.T.A. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, n° 2 camere da letto, bagno, disimpegno ed è accessibile mediante scala interna a doppia rampa. Il fabbricato di cui l'immobile fa parte insiste su un'area pertinenziale di cui la superficie scoperta è ad uso parcheggio ed è ben servito da strade e servizi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 12/09/2024

Reg. gen. 13710 - Reg. part. 9953

Quota: proprietà 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****