

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Marrone Tonio, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *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	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.987,50	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 13/05/2022, il sottoscritto Dott. Marrone Tonio, con studio in Contrada Valle Passeri, 1 - 65014 - Loreto Aprutino (PE), email toniomarrone@tiscali.it, Fax 085 82 91 641, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via Tevere, 15 (Coord. Geografiche: 42° 23' 23,46" N 14° 06' 06,28" E)

DESCRIZIONE

L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un fabbricato indipendente, ubicato al centro della frazione Cerratina nel Comune di Pianella (Pe). Il fabbricato risulta costruito in parte in data antecedente al 1967 ed in parte nel 1971, si sviluppa su due livelli, per una superficie convenzionale di 280 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 410 mq. Il fabbricato che compone l'intero lotto di vendita, risulta catastalmente censito in un'unica particella tutta destinata ad abitazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2023.

Custode delle chiavi: Santarone Andrea

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via Tevere, 15

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)

Nessun regime patrimoniale. Proprietà dell'immobile società giuridica (S.r.l.)



CONFINI

L'intero lotto, confina con Via Tevere, proprietà **** Omissis ****, salvo altri o più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	280,00 mq	280,00 mq	1,00	280,00 mq	2,70 m	T-1
Giardino	410,00 mq	410,00 mq	0,10	41,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				321,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				321,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2001 al 21/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 564, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 17/05/2001 al 21/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 564, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 21/04/2004 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1



		Graffato si
Dal 21/04/2004 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 07/11/2006 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 02/12/2008 al 27/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 02/12/2008 al 27/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 27/01/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811 Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 811

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 766,94 Piano T-1 Graffato sì
--	--	--



Attualmente, in seguito alla morte dei tre usufruttuari, la **** Omissis **** dispone della Piena Proprietà e non della Nuda Proprietà come risulta nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	811			A3	2	13,5	320 mq	766,94 €	T-1	Sì

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra dati riportati nel classamento catastale e quanto riscontrato. Gli usufruttuari riportati tra gli intestatari sono tutti deceduti, attualmente piena proprietà della **** Omissis **** (vedi allegati).

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato in cattivo stato di manutenzione.



PARTI COMUNI

Nessuna.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Il fabbricato in oggetto si sviluppa su 2 livelli.
 - Altezza interna utile: variabile da 2,40 m, a 2.80 m.
 - Strutture verticali: struttura portante dell'edificio è costituita da muratura portante in sufficiente stato di manutenzione, non si evidenziano fessurazioni e la struttura mantiene gli appiombi originali.
 - Solai: in cemento in sufficiente stato di manutenzione.
 - Pareti esterne: pareti di tamponatura in laterizio in cattivo stato di manutenzione. Si evidenziano piccole fessurazioni, infiltrazioni di acqua in diversi punti del fabbricato.
 - Copertura dell'intero immobile: parte con tegole e parte con solaio e guaina in cattivo stato di manutenzione
 - Pavimentazione interna: pavimenti esterno, interno e rivestimenti sulle pareti dei bagni in ceramica in cattivo stato di manutenzione.
 - Pareti interne: in laterizio intonacato e tinteggiato, in cattivo stato di manutenzione. In alcuni punti si evidenziano macchie di muffa.
 - Infissi esterni: finestre e persiane in legno, in cattivo stato di manutenzione.
 - Infissi interni: porte in legno tamburato, in cattivo stato di manutenzione.
 - Scale: interna in cemento e copertura in ceramica in sufficiente stato di manutenzione.
 - Impianto elettrico: sotto traccia 220 V, in cattivo stato di manutenzione.
 - Impianto idrico: impianto sottotraccia in cattivo stato di manutenzione.
 - Impianto termico: con caldaia e radiatori in alluminio, in cattivo stato di manutenzione.
 - Altri impianti: impianto di allarme in cattivo stato di manutenzione.
 - Parte esterna del fabbricato: area esterna recintata, in cattivo stato di manutenzione.
- Il fabbricato risulta disabitato da anni e non si evidenziano interventi di manutenzione da molti anni.
- vedi allegato fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Non risultano contratti di locazione, il fabbricato risulta disabitato da anni. (vedi allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/04/1991 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità

07/11/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	02/12/2008	216403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/01/2022	466	338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/1991 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	07/11/2006	211741	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/01/2022	467	339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2006 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	07/11/2006	211741	44867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/2006	25272	15712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al 01/04/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	02/12/2008	216403	47954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/12/2008	20882	13066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2008 al 27/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	02/12/2008	216403	47954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/12/2008	20882	13066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2008 al 27/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	02/12/2008	216403	47954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/12/2008	20882	13066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2009 al 29/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	01/04/2009	217256	48488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/04/2009	6716	4065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2009 al 27/01/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	01/04/2009	217256	48488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/04/2009	6716	4065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2009 al 15/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	01/04/2009	217256	48488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	24/04/2009	6716	4065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2010 al 29/07/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	27/01/2010	218942	49547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/02/2010	3482	2230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara			
Dal 29/07/2016 al 15/06/2021	**** Omissis ****	Morte dell'usufruttuario Di Sante Eraldo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2018 al 15/06/2021	**** Omissis ****	Morte dell'usufruttuaria Verrocchio Gilda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2021 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Morte dell'usufruttuario Di Sante Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

La **** Omissis **** è diventata nuda proprietaria 1/1 con atto di acquisto del 27.01.2010.

Al momento dell'acquisto della nuda proprietà erano presenti tre usufruttuari ognuno per la quota di 1/3, attualmente gli usufruttuari risultano tutti deceduti.

**** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021, **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016,

**** Omissis **** risulta deceduta in data 27.01.2018 (vedi allegati).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Pescara il 05/08/2002

Reg. gen. 12229 - Reg. part. 2019

Quota: Proprietà 1/2

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.533,29

Interessi: € 37.466,71

Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO

Data: 26/07/2002

N° repertorio: 76812

N° raccolta: 9400

Note: La presente formalità grava sull'intera proprietà oggetto d'esecuzione. L'ipoteca trascritta il 05.08.2002, all'epoca risultava iscritta per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis **** e per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021. La formalità risulta iscritta a carico della particella 564, successivamente variata in data 21.04.2004 nell'attuale particella 811.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pescara il 05/08/2002

Reg. gen. 12229 - Reg. part. 2019

Quota: Proprietà 1/2

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 132.533,29

Interessi: € 37.466,71

Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO

Data: 26/07/2002

N° repertorio: 76812

N° raccolta: 9400

Note: La presente formalità grava sull'intera proprietà oggetto d'esecuzione. L'ipoteca trascritta il 05.08.2002, all'epoca risultava iscritta per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis **** e per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021. La formalità risulta iscritta a carico della particella 564, successivamente variata in data 21.04.2004 nell'attuale particella 811.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 29/03/2010

Reg. gen. 5358 - Reg. part. 1120

Quota: Proprietà 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Guidi Paolo

Data: 24/03/2010

N° repertorio: 787

N° raccolta: 548

Note: Ipoteca volontaria gravante sull'intera proprietà del bene. Al momento della stipula del mutuo fondiario l'ipoteca era a carico della **** Omissis **** (nuda proprietà), **** Omissis **** (usufruttuario 1/3), **** Omissis **** (usufruttuario 1/3), **** Omissis **** (usufruttuaria 1/3). Gli usufruttuari risultano attualmente tutti deceduti. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021, **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016, **** Omissis **** risulta deceduta in data 27.01.2018.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 20/12/2021
Reg. gen. 19206 - Reg. part. 13699
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



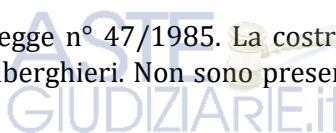
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta ad euro 364,00 (trecentosessantaquattro/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Nessun terreno, solo fabbricato e corte esterna. L'area ricade in zona A1 del vigente PRG. (vedi allegati).

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.



Parte del fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 e parte del fabbricato è stato costruito in seguito a concessione edilizia del 21.05.1971.

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.



Parte del fabbricato è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 e parte del fabbricato è stato costruito in seguito a concessione edilizia del 21.05.1971.

Dalla documentazione reperita, si evince che la concessione edilizia è stata rilasciata per la costruzione di un

magazzino e deposito materiali.

Dal sopralluogo si evince che tutte le strutture presenti sono destinate ad abitazione compresa la parte autorizzata come magazzino e deposito, inoltre una piccola parte del fabbricato per circa 37 mq risulta costruito abusivamente.

Parte del fabbricato al piano terra risulta destinato ad abitazione, ma l'altezza interna utile varia da 2,40 a 2,60 m pertanto non rispetta l'altezza minima prevista di 2,70 m.

Tutte le difformità presenti possono essere sanate, sia dal punto di vista tecnico costruttivo che urbanistico, compreso il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione. La mancanza dell'altezza minima di 2,70 m riscontrata nei locali al piano terra, dal punto di vista costruttivo si può portare a 2,70 m, facendo una ristrutturazione del pavimento con un piccolo scavo che va da 10 a 30 cm. Questo è possibile in quanto le altezze minime non sono rispettate nei locali al piano terra.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona A1 del PRG e in tale zona è possibile sanare sia l'abuso edilizio riscontrato, sia il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione. La sanatoria prevede i seguenti costi: circa euro 1.200 euro per il cambio di destinazione d'uso e circa 2.300 euro per sanare la parte abusiva del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unico fabbricato e unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via Tevere, 15

L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un fabbricato indipendente, ubicato al centro della frazione Cerratina nel Comune di Pianella (Pe). Il fabbricato risulta costruito in parte in data antecedente al 1967 ed in parte nel 1971, si sviluppa su due livelli, per una superficie convenzionale di 280 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 410 mq. Il fabbricato che compone l'intero lotto di vendita, risulta catastalmente censito in un'unica particella tutta destinata ad abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 811, Categoria A3, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 240.750,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pianella (PE) - Via Tevere, 15	321,00 mq	750,00 €/mq	€ 240.750,00	100,00%	€ 240.750,00
Valore di stima:					€ 240.750,00

Valore di stima: € 240.750,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Altro. Costi per adeguamento altezza utile interna su alcuni locali	15000,00	€

Valore finale di stima: € 137.987,50

La teoria dell'estimo richiama a diversi aspetti del valore che i beni oggetto di stima possono assumere. Come emerge dall'esame degli atti di causa e dal quesito conferitomi, qui di seguito si procede alla valutazione del bene con l'individuazione del più probabile valore di mercato. La procedura utilizzata è quella classica della stima diretta comparativa, e il parametro utilizzato è il metro quadrato. Si ritiene utilizzare come procedimento di stima la stima comparativa diretta e cioè fare esclusivo riferimento ai recenti valori di compravendita di aree simili a quella da stimare. Quindi individuata la superficie totale del corpo fondiario, si è passati alla trasformazione della superficie in convenzionale attraverso l'uso degli indici di trasformazione. Il parametro utilizzato per la trasformazione della superficie totale in superficie convenzionale è stato opportunamente corretto in relazione alle particolari caratteristiche positive e negative proprie dell'area oggetto di stima, e cioè, in altri termini si è tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare il valore, quali l'ubicazione, la configurazione planimetrica, la natura fisica ecc.. Successivamente sono stati reperiti i prezzi medi unitari dei beni simili a quello oggetto di stima. Questo attraverso una dettagliata indagine di mercato presso studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, nonché di dati statistici sulle compravendite e sui rispettivi prezzi di trasferimento. Successivamente è stato definito il valore del bene oggetto di stima utilizzando il valore unitario del parametro precedentemente raccolto, moltiplicato per la superficie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.



Loreto Aprutino, li 25/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Marrone Tonio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione e tavola di progetto (Aggiornamento al 21/05/1971)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Visure e planimetria catastale (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ Atto di provenienza - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 27/01/2010)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati di morte degli usufruttuari
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NTA del PRG dell'area (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 25 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione agenzia delle entrate (Aggiornamento al 06/09/2022)
- ✓ Altri allegati - Checklist



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pianella (PE) - Via Tevere, 15
L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un fabbricato indipendente, ubicato al centro della frazione Cerratina nel Comune di Pianella (Pe). Il fabbricato risulta costruito in parte in data antecedente al 1967 ed in parte nel 1971, si sviluppa su due livelli, per una superficie convenzionale di 280 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 410 mq. Il fabbricato che compone l'intero lotto di vendita, risulta catastalmente censito in un'unica particella tutta destinata ad abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 811, Categoria A3, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessun terreno, solo fabbricato e corte esterna. L'area ricade in zona A1 del vigente PRG. (vedi allegati).

Prezzo base d'asta: € 137.987,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.987,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Tevere, 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 811, Categoria A3, Graffato Si	Superficie	321,00 mq
Stato conservativo:	Fabbricato in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'intero lotto è composto dalla quota pari alla piena proprietà, di un fabbricato indipendente, ubicato al centro della frazione Cerratina nel Comune di Pianella (Pe). Il fabbricato risulta costruito in parte in data antecedente al 1967 ed in parte nel 1971, si sviluppa su due livelli, per una superficie convenzionale di 280 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 410 mq. Il fabbricato che compone l'intero lotto di vendita, risulta catastalmente censito in un'unica particella tutta destinata ad abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Pescara il 05/08/2002
Reg. gen. 12229 - Reg. part. 2019
Quota: Proprietà 1/2
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.533,29
Interessi: € 37.466,71
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 26/07/2002
N° repertorio: 76812
N° raccolta: 9400
Note: La presente formalità grava sull'intera proprietà oggetto d'esecuzione. L'ipoteca trascritta il 05.08.2002, all'epoca risultava iscritta per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis **** e per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021. La formalità risulta iscritta a carico della particella 564, successivamente variata in data 21.04.2004 nell'attuale particella 811.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito
Iscritto a Pescara il 05/08/2002
Reg. gen. 12229 - Reg. part. 2019
Quota: Proprietà 1/2
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.533,29
Interessi: € 37.466,71
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 26/07/2002
N° repertorio: 76812
N° raccolta: 9400
Note: La presente formalità grava sull'intera proprietà oggetto d'esecuzione. L'ipoteca trascritta il 05.08.2002, all'epoca risultava iscritta per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis **** e per 1/2 della proprietà a carico del sig. **** Omissis ****. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016. Il sig. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021. La formalità risulta iscritta a carico della particella 564, successivamente variata in data 21.04.2004 nell'attuale particella 811.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 29/03/2010
Reg. gen. 5358 - Reg. part. 1120
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Guidi Paolo
Data: 24/03/2010



N° repertorio: 787

N° raccolta: 548

Note: Ipoteca volontaria gravante sull'intera proprietà del bene. Al momento della stipula del mutuo fondiario l'ipoteca era a carico della **** Omissis **** (nuda proprietà), **** Omissis **** (usufruttuario 1/3), **** Omissis **** (usufruttuario 1/3), **** Omissis **** (usufruttuaria 1/3). Gli usufruttuari risultano attualmente tutti deceduti. **** Omissis **** risulta deceduto in data 15.06.2021, **** Omissis **** risulta deceduto in data 29.07.2016, **** Omissis **** risulta deceduta in data 27.01.2018.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/12/2021

Reg. gen. 19206 - Reg. part. 13699

Quota: Proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it