

Tribunale di Pescara

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Miccoli Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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

<u>Regolarità edilizia</u>	9
<u>Vincoli ed oneri condominiali</u>	10
<u>Stima / Formazione lotti</u>	10
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	13
<u>Lotto Unico</u>	13
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.</u>	14
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.650,00</u>	14
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	15

Incarico

In data 06/05/2025, il sottoscritto Ing. Miccoli Guido, con studio in Via Conte Di Ruvo, 69 - Pescara (PE), email gmiccoli4@alice.it, Tel. 085 69 43 40 - 338 31 25 613, Fax 085 69 43 40, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Effettuati tutti gli accertamenti necessari ed il sopralluogo, il sottoscritto redige la presente Perizia (V. Allegati n. 1 e 2)

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5

Descrizione

Appartamento sviluppantesi ai piani secondo e terzo (sottotetto) con accesso indipendente dal piano terra tramite una scala a rampa unica, composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo ed al piano terzo (sottotetto) da due vani e terrazzo. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso dal vico Matto n. 1.

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.

Lotto Unico

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5

Completezza documentazione ex art. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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 separazione legale dei beni.

Come si rileva dall'atto di compravendita del 15/02/2006, l'esecutata **** Omissis **** ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni, mentre l'esecutato **** Omissis **** ha dichiarato di essere celibe. (V. Allegato n° 5).

Confini

L'appartamento confina nell'insieme con via del Ghetto, Vico Matto, aventi causa da eredi di De Tollis Antero, salvo se altri o variati (V. Allegato n. 3).

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,85 m	2
Stenditoio	37,00 mq	44,00 mq	0,40	17,60 mq	2,30 m	3 (sottotetto)
Terrazzi	13,00 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	0,00 m	2-3
Cantina	29,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,60 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:			98,50 mq			
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:			98,50 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state dedotte dalle misurazioni prese in loco confrontate con le planimetrie di progetto e con i dati catastali (v. Allegato n° 4, 7 e 8).

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/2006 al 23/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 266, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 4,5 Rendita € 125,50 Piano S1-2-3
Dal 17/02/2011 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 266, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 139,44 Piano S1-2-3
Dal 09/11/2015 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 266, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 139,44 Piano S1-2-3
Dal 28/05/2025 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 266, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 139,44 Piano S1-2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi		Dati di classamento									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	266	10		A4	1	5 vani	98 mq	139,44 €	S1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto successivamente all'acquisto detto immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, regolarmente assentiti e successivamente non portati a termine. Pertanto occorre procedere ad un nuovo accatastamento, dopo avere completato i lavori previsti con presentazione di nuova autorizzazione e con esatta indicazione delle destinazioni previste (V. Allegati 4 e 8).

Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Patti

Non risultano contratti di locazione in essere.

Stato conservativo

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, mentre il locale cantina al piano seminterrato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. (V. Allegato 9).

Parti Comuni

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, le parti comuni sono comunque quelle previste dall'art. 1117 del codice civile.

Servitù, censo, livello, usi civici

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

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato elevato tre piani fuori terra con sottotetto e seminterrato presenta al piano secondo ed al piano terzo (sottotetto) l'appartamento oggetto di esecuzione, che ha accesso indipendente direttamente dalla strada tramite una scala a rampa unica. La struttura portante è in muratura con copertura a due falde con sovrastante coppi di laterizio del tipo tradizionale. Le pareti esterne sono realizzate con mattoni in uno stato di manutenzione e conservazione scadente. L'appartamento presenta il pavimento realizzato con parquet in entrambi i piani; gli infissi sono in alluminio con persiane in pvc; mancano le porte e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non sono ultimati. Inoltre si è riscontrato che il piano terzo (sottotetto) viene utilizzato come abitazione con presenza di due letti e di un bagno non previsti nel progetto approvato e quindi abusivi. Occorre procedere alla demolizione e ripristino della situazione assentita poichè non è possibile abitare detto piano per la mancanza delle altezze necessarie. Inoltre sono state rilevate macchie di umidità dovute ad infiltrazione di acqua piovana proveniente dal sovrastante tetto e quindi si dovrà procedere alla impermeabilizzazione del tetto con sostituzione dei coppi ammalorati. Si è rilevato inoltre che i due terrazzi non sono ultimati in quanto privi di piastrelle e di ringhiere. Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi discreto, mentre il locale cantina al piano seminterrato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. (V. Allegato n° 9, documentazione fotografica).

Stato di occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti																		
Dal 01/01/1977 al 19/09/1965	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione <table> <tr> <td>Rogante</td><td>Data</td><td>Reg. n°</td></tr> <tr> <td>UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA</td><td>11/01/1966</td><td></td></tr> </table> Trascrizione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gart.</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table> Registrazione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Rogante	Data	Reg. n°	UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA	11/01/1966		Presso	Data	Reg. gart.				Presso	Data	Reg. N°			
Rogante	Data	Reg. n°																		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA	11/01/1966																			
Presso	Data	Reg. gart.																		
Presso	Data	Reg. N°																		
Dal 15/02/2006 al 01/01/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione <table> <tr> <td>Rogante</td><td>Data</td><td>Reg. n°</td></tr> <tr> <td>UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA</td><td>02/01/1977</td><td></td></tr> </table> Trascrizione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gart.</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table> Registrazione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Rogante	Data	Reg. n°	UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA	02/01/1977		Presso	Data	Reg. gart.				Presso	Data	Reg. N°			
Rogante	Data	Reg. n°																		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PESCARA	02/01/1977																			
Presso	Data	Reg. gart.																		
Presso	Data	Reg. N°																		
Dal 01/07/2025 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita <table> <tr> <td>Rogante</td><td>Data</td><td>Reg. n°</td></tr> <tr> <td>NOTAIO BIAGIO CIAMPINI</td><td>15/02/2006</td><td></td></tr> </table> Trascrizione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gart.</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table> Registrazione <table> <tr> <td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Rogante	Data	Reg. n°	NOTAIO BIAGIO CIAMPINI	15/02/2006		Presso	Data	Reg. gart.				Presso	Data	Reg. N°			
Rogante	Data	Reg. n°																		
NOTAIO BIAGIO CIAMPINI	15/02/2006																			
Presso	Data	Reg. gart.																		
Presso	Data	Reg. 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non sono presenti atti successivi al pignoramento (V. allegato n. 6). Viene altresì allegato l'atto di compravendita del 15/02/2006 (V. Allegato n° 5). N.B. L'usufruttuaria **** Omissis **** è deceduta in data 01/01/1977. N.B. Non risultano trascritte le accettazioni di eredità sia per la morte di **** Omissis **** e sia per la morte di **** Omissis ****.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al

01/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8885 - Reg. part. 1817
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/04/2025
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3961
Quota: 1/1
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 nella cancellazione di una iscrizione e di una trascrizione 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 essere pari ad €. 35,00 per la cancellazione della iscrizione ed a €. 294,00 per la cancellazione della trascrizione, per complessivi €. 329,00 (V. Allegato n° 6).

Normativa urbanistica

L'immobile ricade, secondo quanto previsto dal vigente Piano di Recupero del Centro Storico, in zona a "Ristrutturazione Edilizia Parziale".

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di immobile di vecchia costruzione inserito nel centro storico di Città Sant'Angelo; per lo stesso è stato rilasciato il Permesso di Costruire N. 74 del 12/06/2006 protocollo N. 12899 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione sito in Via Strada del Ghetto sull'area identificata nel catasto al foglio 25 particella 266 sub. 10. I lavori sono stati eseguiti in parte e non ancora ultimati. Per ultimare i lavori occorre richiedere un nuovo titolo abilitativo ed al termine dei lavori occorre richiedere l'agibilità con presentazione di una SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e

successive integrazioni. (V. Allegato n° 8).

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.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito in quanto il piano terzo (sottotetto) è destinato a stenditoio e ripostiglio mentre attualmente viene utilizzato ad abitazione con presenza di letti e di un bagno; pertanto occorre ripristinare la destinazione assentita. Durante il sopralluogo si è altresì rilevato che occorre ultimare i lavori e chiedere un nuovo permesso. I costi di ripristino ed adeguamento, tenuto conto anche di quelli necessari per l'adeguamento catastale, possono essere orientativamente essere indicati pari ad €. 28.000,00.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed 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, che nel caso in esame viene posto pari ad €. 900,00.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5 Appartamento sviluppantesi ai piani secondo e terzo (sottotetto) con accesso indipendente dal piano terra tramite una scala a rampa unica, composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo ed al piano terzo (sottotetto) da due vani e terrazzo. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso dal vico Matto n. 1. Identificato al

catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 266, Sub. 10, Categoria A4L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 88.650,00Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili compravenduti ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5	98,50 mq	900,00 €/mq	€ 88.650,00	100,00%	€ 88.650,00
Valore di stima:		€ 88.650,00			

Valore di stima: € 88.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento		Valore	Tipo
Lavori edili e variazione catastale	28000,00 €		

Valore finale di stima: € 60.650,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili compravenduti ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in esame.

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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Miccoli Guido

ELENCO ALLEGATI:

- 1 N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina e giuramento
- 1 N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

- | N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa
- | N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale
- | N° 5 Atto di provenienza - Compravendita del 15/02/2006
- | N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- | N° 7 Altri allegati - Visura storica per immobile
- | N° 8 Altri allegati - Permesso di costruire n. 74 del 12/06/2006 prot. 12899
- | N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica

Riepilogo bando d'asta

Lotto Unico

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5 Appartamento sviluppantesi ai piani secondo e terzo (sottotetto) con accesso indipendente dal piano terra tramite una scala a rampa unica, composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo ed al piano terzo (sottotetto) da due vani e terrazzo. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso dal vico Matto n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 266, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo quanto previsto dal vigente Piano di Recupero del Centro Storico, in zona a "Ristrutturazione Edilizia Parziale".

Prezzo base d'asta: € 60.650,00

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via Del Ghetto n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 266, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	98,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, mentre il locale cantina al piano seminterrato è in pessimo stato di conservazione e manutenzione. (V. Allegato 9).		

Descrizione:	Appartamento sviluppantesi ai piani secondo e terzo (sottotetto) con accesso indipendente dal piano terra tramite una scala a rampa unica, composto al piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo ed al piano terzo (sottotetto) da due vani e terrazzo. Completa la proprietà un locale cantina posto al piano seminterrato con accesso dal vico Matto n. 1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/05/2008
Reg. gen. 8885 - Reg. part. 1817
Quota: 1/1
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/04/2025
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3961
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura