

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

[Redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 14



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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.158,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



In data 30/10/2023, il sottoscritto Arch. Cornacchia Achille, con studio in Via Antonio Gramsci, 4 - 65122 - Pescara (PE), email achillecornacchia@libero.it, PEC achille.cornacchia@archiworldpec.it, Tel. 085 8623559, Fax 085 27 848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica.

L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest.

Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.

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 Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

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:

- (Proprietà 1/1)

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

ASTE GIUDIZIARIE® (Proprietà 1/1)

Si precisa che dalla documentazione prodotta in atti dall'Avv. Laura Micossi, quale Custode nella procedura in oggetto, ed in particolare dal Certificato di nascita rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Scafa (PE) e dal Dettaglio dei dati identificativi del soggetto presenti in anagrafe tributaria rilasciato dall'Agenzia dell'Entrate, è risultato che il Codice Fiscale [redacted] corrisponde al nominativo [redacted] e non [redacted] come generalizzato nel pignoramento immobiliare trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P. in cui, nella relativa nota di trascrizione alla Sezione D si indica ai fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [redacted] compare anche come [redacted], con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato a seguito di Certificato di denunciata successione (trascritta a Pescara il 01/07/1996 al N. 6020 R.G. e N. 4271 R.P.) in morte del [redacted] proprietà 1/1 ed a favore di [redacted] proprietà 1/1

CONFINI

L'immobile confina con Salita Pacchiarotti; con l'immobile individuato dal Foglio 6 particella 355 sub 6 di proprietà [redacted]; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal Foglio 6 particella 1096 suddiviso in vari subalterni; con l'area urbana individuata dal Foglio 6 particella 357 sub 1; con la corte individuata dal foglio 6 particella 1492 di proprietà [redacted] salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,10 mq	134,50 mq	1	134,50 mq	0,00 m	Terra e Primo
Balcone	0,93 mq	1,04 mq	0,33	0,34 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	19,00 mq	20,47 mq	0,25	5,12 mq	0,00 m	Primo
Manufatto esterno	13,50 mq	15,90 mq	0,25	3,98 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				143,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella determinazione della superficie i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/11/1995	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1
Dal 04/11/1995 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 151 mq - Totale escluse aree scoperte: 143 mq Rendita € 379,60 Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1

Il titolare catastale è l'esecutato [REDACTED], proprietà 1/1 e, con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (trascritto a Pescara il 28/04/2023), corrisponde al titolare reale.

Come già evidenziato si precisa che l'esecutato è morto [REDACTED]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	355	5		A4	3	7,5 vani	Totale: 151 mq - Totale escluse aree scoperte: 143 mq	379,6 €	T-1	particella 984 sub 1

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- al piano terra risulta un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato nella planimetria catastale; il vano

che nella planimetria catastale ha destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone; - al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale adiacente alla camera ed alla scala non è esistente.

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale l'immobile risulta sito in Salita Pacchiarotti N. 28 in realtà è al N. 8.

Si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con rifiniture in parte vetuste. Si rilevano macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone dei soffitti al piano terra; nel ripostiglio posto nel sottoscala si rileva la presenza di umidità di risalita; nel WC al piano terra sono presenti infiltrazioni sul soffitto nonché condensa e muffe; si rilevano inoltre lesioni verticali ed orizzontali in corrispondenza delle pareti e soffitto della scala interna. Le pareti esterne, presentano zone di degradate, con ammaloramento dell'intonaco, a causa di umidità da risalita.

Il manufatto esterno risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione, con struttura e rifiniture precarie ed al grezzo.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni non risultano indicate parti comuni con altre unità immobiliari tranne che la particella 984 sub 1 del foglio 6 viene indicata come "legato con la particella 355 sub 5".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Esposizione: Est, Nord ed Ovest;

Altezza interna utile: al piano terra altezze variabili tra m 3,07 circa e m 3,14 circa; al piano primo altezze variabili tra m 3,04 circa e m 3,13 circa;

Str. verticali: in muratura;

Solai: voltine intonacate e tinteggiate;

Copertura: parte a tetto a più falde e parte a terrazzo;

Manto di copertura: tegole nella parte a tetto e piastrelle sul terrazzo;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate (in parte ammalorate);

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle nell'angolo cottura, nel WC al piano terra e nel bagno al piano primo;

Pavimentazione interna: piastrelle sia al piano terra che al piano primo;

Infissi esterni ed interni: in PVC con persiane in legno; portoncini di ingresso in legno; porte interne in legno del tipo tamburate;

Scale: in muratura;

Impianti: elettrico; idrico ed igienico-sanitario; termico a gas metano completo di elementi radianti in ghisa;

Balconi/terrazzi: il balcone al piano primo, prospiciente la Salita Pacchiarotti, è accessibile dal vano camera e presenta ringhiera in ferro ed è privo di pavimentazione; il terrazzo al piano primo, lato Ovest, accessibile dall'altro vano camera, presenta pavimentazione in piastrelle e parapetti in muratura.

MANUFATTO ESTERNO

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: altezze variabili tra m 2,20 circa e m 2,46 circa;

Str. verticali: in muratura; in legno e in metallo;

Copertura: in parte in muratura ed in parte con struttura in metallo;

Manto di copertura: lastre in eternit;

Pareti esterne: intonacate al grezzo;

Pareti interne: al grezzo;

Pavimentazione interna: massetto cementizio;

Infissi esterni ed interni: porte metalliche;

Impianti: elettrico fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 12/02/2024 unitamente al Custode Avv. Laura Micossi, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1995 al 20/05/2024	[REDACTED]	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Popoli	04/11/1995	9	327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/07/1996	6020	4271
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Popoli (PE)	03/06/1996	9	327		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si precisa che dalla documentazione prodotta in atti dall'Avv. Laura Micossi, quale Custode nella procedura in oggetto, ed in particolare dal Certificato di morte rilasciato dal Comune di Scafa (PE) il 10/01/2024, si evince che l'esecutato è morto [REDACTED] in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare (trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 21/05/2024 (aggiornata al 20/05/2024) risulta che dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare in oggetto (trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.) è stata trascritta a Pescara il 16/04/2024 al N. 5626 R.G. e N. 4091 R.P. l'Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

Non sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto non risulta trascritta l'accettazione di eredità pervenuta all'esecutato in morte del [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 23/01/2009

Reg. gen. 1008 - Reg. part. 232

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 21/01/2009

N° repertorio: 5144

N° raccolta: 3580

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 28/04/2023

Reg. gen. 6641 - Reg. part. 4604

Quota: proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si evidenzia che il soggetto contro indicato è [REDACTED]

[REDACTED] e che alla Sezione D della nota di trascrizione si indica ai fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [REDACTED] compare anche come [REDACTED] con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."

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 è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 23/01/2009 R.P. N. 232 - oneri di cancellazione = € 35,00
- Verbale di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 R.P. N. 4604 - oneri di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente PRG del Comune di Scafa (PE), ricade in Zona "B1 - Conservazione e ristrutturazione" art. 17 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è di vecchia realizzazione e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafa (PE) non è stato reperito il progetto originario ma solo la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N. 2944 del 20/04/2009 riguardante la "Realizzazione di una tettoia su un terrazzo". Detta tettoia però non risulta realizzata.

Non avendo reperito altra documentazione progettuale, ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla suddetta D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Dal confronto con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra è presente un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale e nel suddetto grafico di progetto vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato sia nella planimetria catastale che nel suddetto grafico di progetto; il vano con destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone;
- al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato come adiacente alla camera ed alla scala non è esistente;
- Esternamente, al piano terra sono presenti due piccole tettoie sulla facciata lato Nord (una in corrispondenza dell'ingresso e l'altra in corrispondenza della finestra dell'ultimo vano); risultano piccole variazioni nelle dimensioni e posizioni delle aperture sia al piano terra che al piano primo.

Le difformità rilevate possono essere sanate mediante presentazione di progetto in sanatoria il cui costo viene quantificato in complessivi € 2.000,00 comprensivi di diritti, sanzioni amministrative ed onorario professionale.

Si deve inoltre procedere alla verifica strutturale della scala con prove di laboratorio sui materiali utilizzati da presentare presso gli Uffici del Genio Civile. Il costo complessivo viene quantificato in € 4.000,00 comprensivo di diritti e bolli, prove di laboratorio ed onorario professionale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.758,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8	143,94 mq	700,00 €/mq	€ 100.758,00	100,00%	€ 100.758,00
				Valore di stima:	€ 100.758,00

Valore di stima: € 100.758,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri per verifica strutturale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 94.158,00

Si evidenzia che allo stato attuale l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene dalla Salita Pacchiarotti attraverso un portone posto sul lato Nord del fabbricato, accessibile a sua volta da una corte delimitata da cancello metallico e da recinzione. Attraverso la suddetta corte si accede anche al manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione.

Dall'analisi ed ingrandimento dello stralcio di mappa del Foglio 6 del Comune di Scafa (PE) e dalle visure storiche catastali si evince che la suddetta corte è individuata:

- al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 24 mq (dati derivati da Divisione del 14/08/2019 Pratica n. PE0058381);
- al Catasto Terreni dal Foglio 6 particella 357, qualità Ente Urbano, superficie ca 24 (dati derivati da Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico (protocollato il 30/10/2009) si evince che sia l'abitazione (individuata dal foglio 6 particella 355 sub 5) che il manufatto (individuato dal foglio 6 particella 984 sub 1) hanno accessi dalla corte esterna che però, nel suddetto elaborato planimetrico, non risulta individuata da identificativi catastali. A tal fine si evidenzia che detta area urbana è stata costituita a seguito del Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018) e quindi in data successiva alla redazione dell'elaborato planimetrico.

Per quanto rilevato, allo stato attuale, l'accesso all'abitazione ed al manufatto esterno annesso avviene solo attraverso l'area urbana, individuata al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1. I suddetti dati catastali dell'area urbana non risultano indicati nel pignoramento immobiliare in oggetto e nella relativa nota di trascrizione (trascritta a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.).

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 31/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cornacchia Achille

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 2 - Certificato di denunciata successione
- ✓ N° 3 - Accettazione di eredità con beneficio di inventario
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009
- ✓ N° 6 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 - Documentazione area urbana
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
11 di 14

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8
Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente PRG del Comune di Scafa (PE), ricade in Zona "B1 - Conservazione e ristrutturazione" art. 17 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 94.158,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.158,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1	Superficie	143,94 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con rifiniture in parte vetuste. Si rilevano macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone dei soffitti al piano terra; nel ripostiglio posto nel sottoscala si rileva la presenza di umidità di risalita; nel WC al piano terra sono presenti infiltrazioni sul soffitto nonché condensa e muffe; si rilevano inoltre lesioni verticali ed orizzontali in corrispondenza delle pareti e soffitto della scala interna. Le pareti esterne, presentano zone di degradate, con ammaloramento dell'intonaco, a causa di umidità da risalita. Il manufatto esterno risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione, con struttura e rifiniture precarie ed al grezzo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 12/02/2024 unitamente al Custode Avv. Laura Micossi, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.		

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 23/01/2009

Reg. gen. 1008 - Reg. part. 232

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 21/01/2009

N° repertorio: 5144

N° raccolta: 3580

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 28/04/2023

Reg. gen. 6641 - Reg. part. 4604

Quota: proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si evidenzia che il soggetto contro indicato [REDACTED]

[REDACTED] e che alla Sezione D' della nota di trascrizione si indica ai fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [REDACTED] compare anche come [REDACTED] con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare

39/2023 del R.G.E.



promossa da



contro



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI



PREMESSA

Il sottoscritto, Arch. Achille Cornacchia, in qualità di nominato Esperto ex art. 568 c.p.c nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 39/2023 del R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], premesso che la S.V. Ill.ma nell'udienza del 09/07/2024 ha disposto che "All'udienza di rinvio è chiamato a partecipare il perito al fine di rispondere ai punti della relazione depositata dal custode in data 5.7.2024." si procede a dare risposta ai punti di cui alla "Relazione per l'udienza del 09/07/2024" depositata del nominato Custode Giudiziario, Avv. Laura Micossi ed in particolare ai punti 2) e 3).

In merito alle **PARTI COMUNI** (punto 2 della relazione dell'Avv. Micossi), come già riportato nella depositata perizia di stima a firma dello scrivente, si ribadisce che:

"Si evidenzia che allo stato attuale l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene dalla Salita Pacchiarotti attraverso un portone posto sul lato Nord del fabbricato, accessibile a sua volta da una corte delimitata da cancello metallico e da recinzione. Attraverso la suddetta corte si accede anche al manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione. Dall'analisi ed ingrandimento dello stralcio di mappa del Foglio 6 del Comune di Scafa (PE) e dalle visure storiche catastali si evince che la suddetta corte è individuata: - al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 24 mq (dati derivati da Divisione del 14/08/2019 Pratica n. PE0058381); - al Catasto Terreni dal Foglio 6 particella 357, qualità Ente Urbano, superficie ca 24 (dati derivati da Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018). Dall'analisi dell'elaborato planimetrico (protocollato il 30/10/2009) si evince che sia l'abitazione (individuata dal foglio 6 particella 355 sub 5) che il manufatto (individuato dal foglio 6 particella 984 sub 1) hanno accessi dalla corte esterna che però, nel suddetto elaborato planimetrico, non risulta individuata da identificativi catastali. A tal fine si evidenzia che detta area urbana è stata costituita a seguito del Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018) e quindi in data successiva alla redazione dell'elaborato planimetrico. Per quanto rilevato, allo stato attuale, l'accesso all'abitazione ed al manufatto esterno annesso avviene solo attraverso l'area

urbana, individuata al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1. I suddetti dati catastali dell'area urbana non risultano indicati nel pignoramento immobiliare in oggetto e nella relativa nota di trascrizione (trascritta a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.)."

Per quanto riguarda il punto 3 della relazione dell'Avv. Micossi (**"In ordine alla regolarità edilizia del compendo immobiliare"**) si evidenzia che:

- Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati risulta che la prima denuncia di costruzione (senza planimetria) è del 31/12/1939. Successivamente è stato presentato il primo accatastamento con planimetria parziale del piano terra in data 24/05/1965. A seguito di ampliamento, è stato denunciato catastalmente l'intero piano terra con planimetria del 18/04/1970. A seguito di verifica d'ufficio da parte del Catasto Fabbricati, in data 18/02/1972, è stato rappresentato graficamente lo stato dei luoghi del piano terra e del piano primo. Infine, in data 15/12/1990 è stata presentata la planimetria catastale attuale.

Alla luce di quanto sopra il piano terra del fabbricato è ante 01/09/1967 mentre il piano primo è post 01/09/1967.

NON è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità;

- NON è stata reperita la certificazione energetica né la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.;
- I beni pignorati NON sono gravati da servitù, censo, livello o usi civici e diritti demaniali, da vincoli di carattere storico artistico o ambientale.

Pescara, 24 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Achille Cornacchia



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

[Redacted box]



contro

[Redacted box]



PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.158,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 30/10/2023, il sottoscritto Arch. Cornacchia Achille, con studio in Via Antonio Gramsci, 4 - 65122 - Pescara (PE), email achillecornacchia@libero.it, PEC achille.cornacchia@archiworldpec.it, Tel. 085 8623559, Fax 085 27 848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto, Arch. Achille Cornacchia, in qualità di nominato Esperto ex art. 568 c.p.c nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 39/2023 del R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED],

premessi che

- La S.V. Ill.ma nell'udienza del 09/07/2024 ha disposto che "All'udienza di rinvio è chiamato a partecipare il perito al fine di rispondere ai punti della relazione depositata dal custode in data 5.7.2024. Rinvia quindi all'udienza del 1.10.2024 ore 9 per la verifica di tali adempimenti."

- In data 24/09/2024 è stata depositata dallo scrivente Nota integrativa dando risposta ai punti di cui alla "Relazione per l'udienza del 09/07/2024" depositata del nominato Custode Giudiziario, Avv. Laura Micossi.

- Lo scrivente è intervenuto all'udienza del 01/10/2024 in cui la S.V. ha disposto che "(...) a seguito della richiesta specifica del custode con riferimento agli abusi insistenti sul piano primo, chiede breve termine per depositare relazione integrativa anche con riferimento al casotto. Il Giudice dato atto di quanto sopra, assegna al perito termine di giorni 30 per integrazione con riferimento al piano primo e ai locali accessori esterni, invitandolo a depositare unica ulteriore perizia che racchiude le varie osservazioni ed integrazioni, anche con riferimento ai diritti sulle due corti."

Si procede a dare risposta ai chiarimenti e precisazioni richiesti.

PARTI COMUNI

In merito alle parti comuni, come già riportato nella depositata perizia di stima, si ribadisce che allo stato attuale l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene dalla Salita Pacchiarotti attraverso un portone posto sul lato Nord del fabbricato, accessibile a sua volta da una corte delimitata da cancello metallico e da recinzione. Attraverso la suddetta corte si accede anche al manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione. Dall'analisi ed ingrandimento dello stralcio di mappa del Foglio 6 del Comune di Scafa (PE) e dalle visure storiche catastali si evince che la suddetta corte è individuata: - al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 24 mq e al Catasto Terreni dal Foglio 6 particella 357, qualità Ente Urbano, superficie ca 24, costituita a seguito del Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018.

Con il suddetto frazionamento dall'originaria particella 357 di mq 30,0 sono derivate l'attuale particella 357 sub 1 (357/a) di mq 24,0 e la particella 2397 (particella 357/b) di mq 6,0, che costituiscono due corti allo stato separate da recinzione.

Premesso che gli immobili oggetto di pignoramento risultano individuati al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 del Comune di Scafa (PE) particella 355 sub 5 graffato alla particella 984 sub 1, dalla documentazione catastale reperita risulta che (Allegato 9):

- la corte individuata dal Foglio 6 particella 357 sub 1 è "bene comune censibile (BCC) area urbana - corte comune ai sub 5 (graffato p. 984 sub 1) e 6 (graffato p. 982 sub 1) particella 355" e cioè è corte comune sia all'immobile oggetto di pignoramento che all'immobile confinante non oggetto di pignoramento di altra proprietà;

- la corte individuata dal Foglio 6 particella 2397 è "bene comune censibile (BCC) area urbana - corte comune ai sub 5 (graffato p. 984 sub 1) e 6 (graffato p. 982 sub 1) particella 355" e cioè è corte comune sia all'immobile oggetto di pignoramento che all'immobile confinante non oggetto di pignoramento di altra proprietà.

Si ribadisce che i suddetti dati catastali delle aree urbane non risultano indicati nel pignoramento immobiliare in oggetto e nella relativa nota di trascrizione (trascritta a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.).

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDO IMMOBILIARE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati risulta che la prima denuncia di costruzione (senza planimetria) è del 31/12/1939. Successivamente è stato presentato il primo accatastamento con planimetria parziale del piano terra in data 24/05/1965.

A seguito di ampliamento, è stato denunciato catastalmente l'intero piano terra con planimetria del 18/04/1970. A seguito di verifica d'ufficio da parte del Catasto Fabbricati, in data 18/02/1972, è stato rappresentato graficamente lo stato dei luoghi del piano terra e del piano primo. Infine, in data 15/12/1990 è stata presentata la planimetria catastale attuale che riporta anche il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero.

Alla luce di quanto sopra:

- il piano terra del fabbricato è ante 01/09/1967;
- il piano primo è post 01/09/1967 e le difformità rilevate possono essere sanate come già indicate nelle perizia di stima depositata in data 31/05/2024;
- per il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero (casotto/locali accessori), ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Sia nella planimetria catastale che nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A, il manufatto risulta rappresentato, e pertanto, seppur precario, può considerarsi autorizzato;
- NON è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- NON è stata reperita la certificazione energetica né la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.;
- I beni pignorati NON sono gravati da servitù, censo, livello o usi civici e diritti demaniali, da vincoli di carattere storico artistico o ambientale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica.

L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest.

Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.

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 Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si precisa che dalla documentazione prodotta in atti dall'Avv. Laura Micossi, quale Custode nella procedura in oggetto, ed in particolare dal Certificato di nascita rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Scafa (PE) e dal Dettaglio dei dati identificativi del soggetto presenti in anagrafe tributaria rilasciato dall'Agenzia dell'Entrate, è risultato che il Codice Fiscale [REDACTED] corrisponde al nominativo [REDACTED] e non [REDACTED] come generalizzato nel pignoramento immobiliare trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P. in cui, nella relativa nota di trascrizione alla Sezione D si indica ai fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [REDACTED] compare anche come [REDACTED], con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato a seguito di Certificato di denunciata successione (trascritta a Pescara il 01/07/1996 al N. 6020 R.G. e N. 4271 R.P.) in morte del [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 ed a favore di [REDACTED] proprietà 1/1

CONFINI

L'immobile confina con Salita Pacchiarotti; con l'immobile individuato dal Foglio 6 particella 355 sub 6 di proprietà [REDACTED]; con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal Foglio 6 particella 1096 suddiviso in vari subalterni; con l'area urbana individuata dal Foglio 6 particella 357 sub 1; con la corte individuata dal foglio 6 particella 1492 di proprietà [REDACTED]; salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,10 mq	134,50 mq	1	134,50 mq	0,00 m	Terra e Primo
Balcone	0,93 mq	1,04 mq	0,33	0,34 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	19,00 mq	20,47 mq	0,25	5,12 mq	0,00 m	Primo
Manufatto esterno	13,50 mq	15,90 mq	0,25	3,98 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				143,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella determinazione della superficie i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/11/1995	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1
Dal 04/11/1995 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 355, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 151 mq - Totale escluse aree scoperte: 143 mq

	Rendita € 379,60 Piano T-1 Graffato particella 984 sub 1
--	--

Il titolare catastale è l'esecutato
 proprietà 1/1 e, con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (trascritto a Pescara il 28/04/2023), corrisponde al titolare reale.

Come già evidenziato si precisa che l'esecutato è morto a

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	355	5		A4	3	7,5 vani	Totale: 151 mq - Totale escluse aree scoperte: 143 mq	379,6 €	T-1	particella 984 sub 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- al piano terra risulta un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato nella planimetria catastale; il vano che nella planimetria catastale ha destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone;

- al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato nella planimetria catastale adiacente alla camera ed alla scala non è esistente.

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale l'immobile risulta sito in Salita Pacchiarotti N. 28 in realtà è al N. 8.

Si deve quindi procedere alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo viene quantificato in complessivi € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con rifiniture in parte vetuste. Si rilevano macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone dei soffitti al piano terra; nel ripostiglio posto nel sottoscala si rileva la presenza di umidità di risalita; nel WC al piano terra sono presenti infiltrazioni sul soffitto nonché condensa e muffe; si rilevano inoltre lesioni verticali ed orizzontali in corrispondenza delle pareti e

soffitto della scala interna. Le pareti esterne, presentano zone di degradate, con ammaloramento dell'intonaco, a causa di umidità da risalita.

Il manufatto esterno risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione, con struttura e rifiniture precarie ed al grezzo.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni non risultano indicate parti comuni con altre unità immobiliari tranne che la particella 984 sub 1 del foglio 6 viene indicata come "legato con la particella 355 sub 5".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Esposizione: Est, Nord ed Ovest;

Altezza interna utile: al piano terra altezze variabili tra m 3,07 circa e m 3,14 circa; al piano primo altezze variabili tra m 3,04 circa e m 3,13 circa;

Str. verticali: in muratura;

Solai: voltine intonacate e tinteggiate;

Copertura: parte a tetto a più falde e parte a terrazzo;

Manto di copertura: tegole nella parte a tetto e piastrelle sul terrazzo;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate (in parte ammalorate);

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle nell'angolo cottura, nel WC al piano terra e nel bagno al piano primo;

Pavimentazione interna: piastrelle sia al piano terra che al piano primo;

Infissi esterni ed interni: in PVC con persiane in legno; portoncini di ingresso in legno; porte interne in legno del tipo tamburate;

Scale: in muratura;

Impianti: elettrico; idrico ed igienico-sanitario; termico a gas metano completo di elementi radianti in ghisa;

Balconi/terrazzi: il balcone al piano primo, prospiciente la Salita Pacchiarotti, è accessibile dal vano camera e presenta ringhiera in ferro ed è privo di pavimentazione; il terrazzo al piano primo, lato Ovest, accessibile dall'altro vano camera, presenta pavimentazione in piastrelle e parapetti in muratura.

MANUFATTO ESTERNO

Esposizione: Est;

Altezza interna utile: altezze variabili tra m 2,20 circa e m 2,46 circa;

Str. verticali: in muratura; in legno e in metallo;

Copertura: in parte in muratura ed in parte con struttura in metallo;

Manto di copertura: lastre in eternit;

Pareti esterne: intonacate al grezzo;

Pareti interne: al grezzo;

Pavimentazione interna: massetto cementizio;

Infissi esterni ed interni: porte metalliche;

Impianti: elettrico fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 12/02/2024 unitamente al Custode Avv. Laura Micossi, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1995 al 20/05/2024		Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Popoli	04/11/1995	9	327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	01/07/1996	6020	4271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Popoli (PE)	03/06/1996	9	327

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si precisa che dalla documentazione prodotta in atti dall'Avv. Laura Micossi, quale Custode nella procedura in oggetto, ed in particolare dal **Certificato di morte** rilasciato dal Comune di Scafa (PE) il 10/01/2024, si evince che l'esecutato è morto a [redacted] in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare (trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.).

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 21/05/2024 (aggiornata al 20/05/2024) risulta che dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare in oggetto (trascritto a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.) è stata trascritta a Pescara il 16/04/2024 al N. 5626 R.G. e N. 4091 R.P. l'Accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di [redacted] e contro [redacted].

Non sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto non risulta trascritta l'accettazione di eredità pervenuta all'esecutato in morte del [redacted].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Pescara il 23/01/2009

Reg. gen. 1008 - Reg. part. 232

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 21/01/2009

N° repertorio: 5144

N° raccolta: 3580

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 28/04/2023

Reg. gen. 6641 - Reg. part. 4604

Quota: proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si evidenzia che il soggetto contro indicato è [REDACTED]

[REDACTED] e che alla Sezione D della nota di trascrizione si indica ai

fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [REDACTED] compare anche come

[REDACTED], con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."

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 è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 23/01/2009 R.P. N. 232 - oneri di cancellazione = € 35,00

- Verbale di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 R.P. N. 4604 - oneri di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il vigente PRG del Comune di Scafa (PE), ricade in Zona "B1 - Conservazione e ristrutturazione" art. 17 N.T.A..

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è di vecchia realizzazione e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scafa (PE) non è stato reperito il progetto originario ma solo la Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N. 2944 del 20/04/2009 riguardante la "Realizzazione di una tettoia su un terrazzo". Detta tettoia però non risulta realizzata.



Non avendo reperito altra documentazione progettuale, ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla suddetta D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Dal confronto con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

- al piano terra è presente un unico vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura mentre nella planimetria catastale e nel suddetto grafico di progetto vengono indicati due vani separati da tramezzatura interna; la scala di accesso al piano primo si sviluppa con due rampe avente andamento diverso da quello rappresentato sia nella planimetria catastale che nel suddetto grafico di progetto; il vano con destinazione "cucina" risulta invece ad uso camera; l'accesso prospiciente la Salita Pacchiarotti risulta internamente murato anche se esternamente si rileva la presenza del portone;
- al piano primo il vano camera posto ad Ovest presenta dimensioni inferiori in quanto parte della superficie è occupata dalla rampa di scala; il vano ripostiglio rappresentato come adiacente alla camera ed alla scala non è esistente;
- Esternamente, al piano terra sono presenti due piccole tettoie sulla facciata lato Nord (una in corrispondenza dell'ingresso e l'altra in corrispondenza della finestra dell'ultimo vano); risultano piccole variazioni nelle dimensioni e posizioni delle aperture sia al piano terra che al piano primo.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati risulta che la prima denuncia di costruzione (senza planimetria) è del 31/12/1939. Successivamente è stato presentato il primo accatastamento con planimetria parziale del piano terra in data 24/05/1965.

A seguito di ampliamento, è stato denunciato catastalmente l'intero piano terra con planimetria del 18/04/1970. A seguito di verifica d'ufficio da parte del Catasto Fabbricati, in data 18/02/1972, è stato rappresentato graficamente lo stato dei luoghi del piano terra e del piano primo. Infine, in data 15/12/1990 è stata presentata la planimetria catastale attuale che riporta anche il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero.

Alla luce di quanto sopra:

- il piano terra del fabbricato è ante 01/09/1967;
- il piano primo è post 01/09/1967 e le difformità rilevate possono essere sanate come già indicate nelle perizia di stima depositata in data 31/05/2024;
- per il manufatto esterno ad uso ripostiglio e locale di sgombero (casotto/locali accessori), ai fini della verifica della regolarità edilizia, si può fare riferimento alla planimetria catastale (che riporta come data di presentazione il 15/12/1990) ed al grafico di progetto allegato alla D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009. Sia nella planimetria catastale che nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato alla suddetta D.I.A, il manufatto risulta rappresentato, e pertanto, seppur precario, può considerarsi autorizzato;
- NON è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- NON è stata reperita la certificazione energetica né la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.;
- I beni pignorati NON sono gravati da servitù, censo, livello o usi civici e diritti demaniali, da vincoli di carattere storico artistico o ambientale.

Le difformità rilevate possono essere sanate mediante presentazione di progetto in sanatoria il cui costo viene quantificato in complessivi € 2.000,00 comprensivi di diritti, sanzioni amministrative ed onorario professionale.





Si deve inoltre procedere alla verifica strutturale della scala con prove di laboratorio sui materiali utilizzati da presentare presso gli Uffici del Genio Civile. Il costo complessivo viene quantificato in € 4.000,00 comprensivo di diritti e bolli, prove di laboratorio ed onorario professionale.

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** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8

Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1

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

Valore di stima del bene: € 100.758,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8	143,94 mq	700,00 €/mq	€ 100.758,00	100,00%	€ 100.758,00
				Valore di stima:	€ 100.758,00



Valore di stima: € 100.758,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri per verifica strutturale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 94.158,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si evidenzia che allo stato attuale l'accesso all'abitazione oggetto di pignoramento avviene dalla Salita Pacchiarotti attraverso un portone posto sul lato Nord del fabbricato, accessibile a sua volta da una corte delimitata da cancello metallico e da recinzione. Attraverso la suddetta corte si accede anche al manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione.

Dall'analisi ed ingrandimento dello stralcio di mappa del Foglio 6 del Comune di Scafa (PE) e dalle visure storiche catastali si evince che la suddetta corte è individuata:

- al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 24 mq (dati derivati da Divisione del 14/08/2019 Pratica n. PE0058381);
- al Catasto Terreni dal Foglio 6 particella 357, qualità Ente Urbano, superficie ca 24 (dati derivati da Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico (protocollato il 30/10/2009) si evince che sia l'abitazione (individuata dal foglio 6 particella 355 sub 5) che il manufatto (individuato dal foglio 6 particella 984 sub 1) hanno accessi dalla corte esterna che però, nel suddetto elaborato planimetrico, non risulta individuata da identificativi catastali. A tal fine si evidenzia che detta area urbana è stata costituita a seguito del Frazionamento e Tipo Mappale del 12/08/2019 Pratica n. PE0058018) e quindi in data successiva alla redazione dell'elaborato planimetrico.

Per quanto rilevato, allo stato attuale, l'accesso all'abitazione ed al manufatto esterno annesso avviene solo attraverso l'area urbana, individuata al Catasto Fabbricati dal Foglio 6 particella 357 sub 1. I suddetti dati catastali dell'area urbana non risultano indicati nel pignoramento immobiliare in oggetto e nella relativa nota di trascrizione (trascritta a Pescara il 28/04/2023 al N. 6641 R.G. e N. 4604 R.P.).

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pescara, li 6/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cornacchia Achille

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
13 di 17

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 2 - Certificato di denunciata successione
- ✓ N° 3 - Accettazione di eredità con beneficio di inventario
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 - D.I.A. Prot. N. 2944 del 20/04/2009
- ✓ N° 6 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 - Documentazione area urbana
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Elenco subalterni assegnati



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8
 Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostigli e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, secondo il vigente PRG del Comune di Scafa (PE), ricade in Zona "B1 - Conservazione e ristrutturazione" art. 17 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 94.158,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.158,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Scafa (PE) - Salita Pacchiarotti n. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 355, Sub. 5, Categoria A4, Graffato particella 984 sub 1	Superficie	143,94 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con rifiniture in parte vetuste. Si rilevano macchie dovute ad infiltrazioni in varie zone dei soffitti al piano terra; nel ripostiglio posto nel sottoscala si rileva la presenza di umidità di risalita; nel WC al piano terra sono presenti infiltrazioni sul soffitto nonché condensa e muffe; si rilevano inoltre lesioni verticali ed orizzontali in corrispondenza delle pareti e soffitto della scala interna. Le pareti esterne, presentano zone di degradate, con ammaloramento dell'intonaco, a causa di umidità da risalita. Il manufatto esterno risulta in scadente stato di conservazione e manutenzione, con struttura e rifiniture precarie ed al grezzo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) costituito da piano terra e primo con annesso manufatto ad uso ripostiglio e locale di sgombero il tutto sito nel Comune di Scafa (PE) alla Salita Pacchiarotti n. 8, in zona centrale, servita da strada pubblica. L'immobile presenta al piano terra un vano ad uso ingresso/soggiorno con angolo cottura, altri due vani tra loro comunicanti ed un W.C.. Nel vano centrale è presente la scala a due rampe di accesso al piano primo costituito da due camere, un bagno oltre ad piccolo balcone sul lato Est prospiciente la Salita Pacchiarotti ed un terrazzo sul lato Ovest. Al piano terra risulta inoltre esistente un manufatto esterno di pertinenza dell'abitazione, posto sul lato Ovest, costituito da due ripostigli ed un locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 12/02/2024 unitamente al Custode Avv. Laura Micossi, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 23/01/2009

Reg. gen. 1008 - Reg. part. 232

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 21/01/2009

N° repertorio: 5144

N° raccolta: 3580

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 28/04/2023

Reg. gen. 6641 - Reg. part. 4604

Quota: proprietà 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si evidenzia che il soggetto contro indicato è [REDACTED] e che alla Sezione D della nota di trascrizione si indica ai fini della pubblicità immobiliare che: "(...) il debitore [REDACTED] compare anche come [REDACTED] con stesso C.F., trattasi di medesima persona (...)."



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



NOTA INTEGRATIVA



Il sottoscritto, Arch. Achille Cornacchia, in qualità di nominato Esperto ex art. 568 c.p.c nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 39/2023 del R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

premessi che

- La S.V. Ill.ma nell'udienza del 17/12/2024 ha incaricato lo scrivente a "depositare relazione indicando l'avvenuto ripristino della continuità delle trascrizioni e autorizza il custode a rettificare la trascrizione dell'accettazione di eredità indicando la p. 984 sub 1."

- in data 20/12/2024 il Custode Giudiziario, Avv. Laura Micossi ha inviato allo scrivente pec (Allegato 1) allegando nota di trascrizione del 19/12/2024 R.P. 14047 relativa all'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Tanto premesso il sottoscritto Arch. Achille Cornacchia dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto a Pescara il 28/04/2023 Reg. gen. 6641 - Reg. part. 4604 - Quota: proprietà 1/1) relativamente ai beni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Scafa (PE) via Salita Pacchiarotti N. 28 - P.T. e P.P. identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 6 particella 355 subalterno 5 graffato con la particella 984 sub 1.

Pescara, li 23/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cornacchia Achille

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 1 - Pec del 20/12/2024 dell'Avv. Avv. Laura Micossi