

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Michele Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.970,00	12

All'udienza del 14/08/2024, il sottoscritto Arch. Di Michele Massimo, con studio in Via Mazzini, 96 - Pescara (PE), email dimichelemassimo9@gmail.com, PEC massimo.dimichele@archiworldpec.it, Tel. 085 37 81 90, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40°14'39"N - 13°55'53"E)

Appartamento di antica costruzione ubicato in centro storico, costituente porzione di un blocco edilizio, con accesso dalla corte interna comune, complessivamente dotato di altri otto appartamenti e otto locali magazzino/negozi di varie dimensioni. Il bene è dotato di una cantina al piano terra, connessa all'abitazione con un'irta scaletta interna. L'ubicazione è nel pieno dell'antico tessuto urbano, con vicoli stretti e tortuosi. Nelle vicinanze del nucleo urbano si hanno alcuni servizi ed attività commerciali di dettaglio.

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 Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato ha acquisito il cespite da celibe e vi risiede (si allega certificato).

CONFINI

L'appartamento confina a sud con corte condominiale interna, ad ovest con Vico II Cerratina e a nord con strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	3,80 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Cantina	40,90 mq	52,00 mq	0,35	18,20 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				209,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1981 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 38, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5 Rendita € 646,81
Dal 30/11/2004 al 22/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 38, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 209 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

DATI CATASTALI

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la perfetta rispondenza corrispondenza catastale, in quanto si hanno diverse distribuzioni degli spazi interni, senza tuttavia aumento della superficie utile residenziale.

in dettaglio fase di sopralluogo è emerso che:

- 1- L'ingresso all'abitazione risulta arretrato rispetto alla planimetria catastale agli atti;
- 2- Nella sala principale ad est è presente una finestra più ampia di quella riportata in planimetria;
- 3- Analogamente il balcone della sala principale, connesso all'apertura suddetta risulta più grande rispetto alla planimetria catastale;
- 4- Nella sala più piccola è presente un foro sul solaio per collegare l'appartamento alla cantina posta al piano terra;
- 5- E' stato eliminato un ripostiglio e di conseguenza è stata ingrandita la cucina;
- 6- E' stato realizzato il bagno e ridotto l'atrio centrale di ingresso all'appartamento;
- 7- Nell'ingresso è stata chiusa una porta e realizzato il lavello della cucina ed aperta un'altra porta sulla parete per l'accesso alla cucina;
- 8- Nella cantina, in catasto censito al medesimo subalterno dell'abitazione, non è presente la scalinata che collega il piano terra con l'appartamento. (Si allega planimetria di rilievo dell'immobile).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di antica costruzione, presenta caratteristiche di finitura di basso livello e datate, lo stato di manutenzione è piuttosto scarso, ed in generale il cespite ha bisogno di interventi di ristrutturazione generale.

L'accesso all'appartamento avviene per il tramite di una scala comune connessa al cortile, anch'esso comune e posto all'interno del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: affaccio principale a nord, due affacci minori ad ovest e ad est.

Altezza interna utile: 3.80 mt.

Str. verticali: Muratura portante in pietra/mattoni;

Solai: Misti con alcuni segni di infiltrazioni di umidità;

Manto di copertura: falde con tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne ed interne: Murature portanti intonacate, ma tutte vetuste e da ristrutturare;

Pavimentazione interna: Varie sia in ceramica che in legno;

Infissi esterni ed interni: Ante al battente in legno, da ristrutturare;

Volte: Intonacate.

Scale: -

Impianto elettrico, idrico con scaldabagno, (Impianto termico dismesso, sostituito da "stufa a pellet");

Cantina sottostante al piano terra, in pessime condizioni generali, connessa all'appartamento con scala interna impervia.
Corte comune di accesso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore, senza altri familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1981 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Filippo Immè	06/04/1981	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/04/1981	2490	2137
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/11/2004 al 22/11/2024	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	30/11/2024	1818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/12/2004	20662	14057
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 11/08/2007
Reg. gen. 16622 - Reg. part. 3262
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Regante: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Pescara il 21/09/2011
Reg. gen. 13780 - Reg. part. 8683
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Pescara il 17/06/2019
Reg. gen. 8948 - Reg. part. 6312
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 20/03/2024
Reg. gen. 4114 - Reg. part. 2967
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non risultano pregiudizievoli successive al pignoramento del 20/03/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare presso la sede dell'Ufficio Tecnico del citato Comune la richiesta relativa all'accesso agli atti riguardanti l'immobile pignorato.

Il competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre de' Passeri, ha provveduto ad inviare una dichiarazione, del 01/10/2024 (che si allega), nella quale si attesta l'assenza presso gli archivi comunali di qualsivoglia titolo edilizio riferibile all'immobile pignorato, sia a nome dell'esecutato che del precedente titolare, altresì si ipotizza lo la perdita degli stessi a causa di un incendio avvenuto presso gli archivi del Comune negli anno settanta del 1900.

Pertanto, non avendo reperito alcuna documentazione tecnica, con cui è stato realizzato l'immobile, nulla si può relazionare circa eventuali difformità urbanistiche.

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.

Per lo stato dei luoghi riscontrato, in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato di antica costruzione, l'unico elemento attestante un diritto di legittimità, può essere la planimetria catastale agli atti risalente al 1939, rispetto alla quale sono state rilevate delle difformità, descrivibili in sostanza come diverse distribuzioni degli spazi interni, senza aumento della superficie utile residenziale.

in dettaglio fase di sopralluogo è emerso che:

- 1- L'ingresso all'abitazione risulta arretrato rispetto alla planimetria catastale agli atti;
- 2- Nella sala principale ad est è presente una finestra più ampia di quella riportata in planimetria;
- 3- Analogamente il balcone della sala principale, connesso all'apertura suddetta risulta più grande rispetto alla planimetria catastale;
- 4- Nella sala più piccola è presente un foro sul solaio per collegare l'appartamento alla cantina posta al piano terra;
- 5- E' stato eliminato un ripostiglio e di conseguenza è stata ingrandita la cucina;
- 6- E' stato realizzato il bagno e ridotto l'atrio centrale di ingresso all'appartamento;
- 7- Nell'ingresso è stata chiusa una porta e realizzato il lavello della cucina ed aperta un'altra porta sulla parete per l'accesso alla cucina;
- 8- Nella cantina, in catasto unita al medesimo subalterno dell'abitazione, non è presente la scala che collega il piano terra con l'appartamento.

(si allega planimetria di rilievo dello stato dei luoghi)

Gli impianti risultano obsoleti e non conformi, nessuna certificazione o dichiarazione di conformità è stata acquisita. Per la regolarizzazione dell'immobile con una sanatoria ordinaria per le variazioni riscontrate, e conseguente aggiornamento catastale tra spese tecniche e diritti si stima un importo di circa € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la particolare conformazione e natura del bene si ritiene di formare un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1
Appartamento di antica costruzione ubicato in centro storico, costituente porzione di un blocco edilizio, con accesso dalla corte interna comune, complessivamente dotato di altri otto appartamenti e otto locali magazzino/negozi di varie dimensioni. Il bene è dotato di una cantina al piano terra, connessa all'abitazione con un'irta scaletta interna. L'ubicazione è nel pieno dell'antico tessuto urbano, con vicoli stretti e tortuosi. Nelle vicinanze del nucleo urbano si hanno alcuni servizi ed attività commerciali di dettaglio.

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

Valore di stima del bene: € 87.864,00

Al fine di determinare il valore di mercato del bene, lo scrivente ha fatto uso del metodo sintetico comparativo,

adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, comparando il cespite alle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, ed ai dati estimativi forniti da fonti ufficiali.

Per cui nella presente valutazione si assume un valore unitario di € 420,00/mq, in virtù della particolare

collocazione in centro storico dell'immobile, di disagiata accessibilità e delle precarie condizioni generali di conservazione e di manutenzione in cui il cespite si si trova. Successivamente si è tenuto conto della situazione tecnica ed amministrativa in cui versa il bene, applicando un importo a detrazione per la regolarizzazione amministrativa con sanatoria delle difformità rilevate, sia in ambito urbanistico che catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1	209,20 mq	420,00 €/mq	€ 87.864,00	100,00%	€ 87.864,00
				Valore di stima:	€ 87.864,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 87.970,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 28/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Michele Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Provvedimento di nomina e verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale e ipotecaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di residenza e di famiglia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Relazione di CTU versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1
Appartamento di antica costruzione ubicato in centro storico, costituente porzione di un blocco edilizio, con accesso dalla corte interna comune, complessivamente dotato di altri otto appartamenti e otto locali magazzino/negozi di varie dimensioni. Il bene è dotato di una cantina al piano terra, connessa all'abitazione con un'irta scaletta interna. L'ubicazione è nel pieno dell'antico tessuto urbano, con vicoli stretti e tortuosi. Nelle vicinanze del nucleo urbano si hanno alcuni servizi ed attività commerciali di dettaglio.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 87.970,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.970,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - Via Vico I Cerratina, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	209,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile, di antica costruzione, presenta caratteristiche di finitura di basso livello e datate, lo stato di manutenzione è piuttosto scarso, ed in generale il cespite ha bisogno di interventi di ristrutturazione generale.		
Descrizione:	Appartamento di antica costruzione ubicato in centro storico, costituente porzione di un blocco edilizio, con accesso dalla corte interna comune, complessivamente dotato di altri otto appartamenti e otto locali magazzino/negozi di varie dimensioni. Il bene è dotato di una cantina al piano terra, connessa all'abitazione con un'irta scaletta interna. L'ubicazione è nel pieno dell'antico tessuto urbano, con vicoli stretti e tortuosi. Nelle vicinanze del nucleo urbano si hanno alcuni servizi ed attività commerciali di dettaglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore, senza altri familiari.		