
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitamento n.38/2024 - *****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza APPARTAMENTO E CANTINA	4
Consistenza GARAGE.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Elenco allegati:.....	10

In data 26/06/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitamento n.38/2024 e in data 29/07/2024 accettava l'incarico proposto dal liquidatore Dott.ssa Roberta Vaselli.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Mazzarino n.18, interno 3, piano 2

Piena proprietà per la quota di 1/9 di un appartamento per civile abitazione sito a Pescara, via Mazzarino n.18, posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da due fabbricati e da un'area circostante carrabile di pertinenza, recintata, con due accessi da via Mazzarino e zona adibita a parcheggio con posti auto.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile con zona cottura divisa, ampio soggiorno con doppio accesso, corridoio, tre camere, due bagni, loggia e balcone, per una superficie lorda complessiva di circa mq 133,00.

Completa la proprietà un garage (sup. lorda complessiva di circa mq.19,00) ed una cantina (sup. lorda complessiva di circa mq.21,00) posti al piano terra. Al garage vi si accede sia dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale, che dall'esterno dal resede condominiale; alla cantina vi si accede esclusivamente dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale predetto.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 11 ottobre 2024 alla presenza del sig. *****, comproprietario dell'immobile, non debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Mazzarino n.18, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 26.10.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pescara, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della sig.ra *****, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/9)
Nata a ***** il *****
C.F. *****

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ***** (Proprietà 1/9)

CONFINI

L'appartamento, ubicato al piano secondo, confina a sud con proprietà ***** e vano scale condominiali poste al centro del fabbricato; per gli altri lati confina con il resede condominiale, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA APPARTAMENTO E CANTINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	108,00 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	3,00 m	2
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Loggia	15,00 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	3,00 m	2
Cantina	16,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	1,86 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				143,45 mq		

CONSISTENZA GARAGE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	1,90 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/07/2005	***** proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 711, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 723,04 Piano T-2
Dal 04/07/2005 al 23/07/2024	***** proprietario per 1/3; ***** proprietaria per 1/3; ***** proprietaria per 1/9; ***** proprietaria per 1/9; ***** proprietaria per 1/9	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 821, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 144 mq Rendita € 723,04

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	821	3		A3	2	8	144 mq	723,04 €	T-2	
	28	821	11		C6	3	15	19 mq	49,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, nonostante necessità di interventi di ammodernamento (sostituzione di infissi, rifacimento degli impianti, bagni, ecc.) risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Si segnalano ammaloramenti degli intonaci nei locali cantina e nel garage dovuti ad infiltrazioni e umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento all'ingresso, corridoio cantine e garage, vano scala ed il resede condominiale adibito a parcheggio e spazi di manovra, rappresentato catastalmente dalla part.2612 del foglio 28 alla partita A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito nell'anno 1958 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante verticale realizzata in muratura ordinaria e solai in latero cemento, tamponamenti esterni ed interni in muratura, solaio di copertura costituito da travi in legno di diversa orditura, manto in tegole di tipo marsigliesi.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti interne intonacate al civile liscio e tinteggiate; pavimentazione a marmettoni di "grigio carnico" scuro di diverse tonalità nella zona ingresso e soggiorno-pranzo; nella zona cucina è sempre presente una pavimentazione a marmettoni con diversa pezzatura di colore chiaro con elementi scuri. Il bagno, con vasca, presenta una pavimentazione in ceramica con rivestimento alle pareti di circa h.270 cm. Il secondo bagno presenta una pavimentazione in marmettoni chiari e in ceramica bianca. Le camere presentano sempre una pavimentazione in marmettoni di diverso colore. L'appartamento ha un'altezza di mt.3,00.

Gli infissi, delle finestre e dei balconi, sono in parte in legno verniciato risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e alcuni come quelli dei bagni, cameretta e cucina, sono stati sostituiti in pvc bianco, mentre i cassonetti e le tapparelle sono rimasti in legno. Le porte interne sono in legno laccato opaco chiaro; alcune di esse con parte centrale in vetro satinato in uso all'epoca di costruzione del fabbricato. I balconi presentano pavimentazione costituita da piastrelle in gres antigelivo di diversa pezzatura per la zona coperta e il balcone lato cucina scoperto, i parapetti sono costituiti da ringhiera in ferro verniciato con soglie in marmo.

L'impianto elettrico, sottotraccia e gli impianti idro-termico-gas, con tubazioni sottotraccia, risalgono all'epoca di costruzione del palazzo e non più adeguati alle normative vigenti. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione a gas metano e caldaia marca Vaillant, con elementi riscaldanti in parte in ghisa e n.2 nuovi elementi sostituiti successivamente. L'appartamento è inoltre dotato di impianto citofonico, telefonico ed antenna TV.

Il garage presenta una pavimentazione in piastrelline di klinker, la porta carrabile è in metallo del tipo basculante, mentre la porta di ingresso lato corridoio condominiale è in legno; è presente un punto luce per l'illuminazione del vano. La cantina presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, porta di ingresso e finestra in legno; è presente un punto luce per l'illuminazione del vano, presa elettrica e adduzione idrica dotata di lavello.

I contatori dell'acqua e dell'energia sono ubicati al piano terra del vano scala condominiale; il contatore del gas è ubicato all'esterno sulla facciata del fabbricato al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 19/06/2006	***** nato a ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Proprietario ante ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006 al 08/11/2016	***** nato ***** proprietario per 1/3, ***** nato ***** proprietario per 1/3; ***** nata ***** proprietaria per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di Successione di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	19/06/2006	13525	8336

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Abbatteggio	31/03/2006	79	37
Dal 08/11/2016 al 23/07/2024	***** nato a ***** proprietario per 1/3; ***** nata a ***** ***** proprietaria per 1/3; ***** nata a ***** ***** proprietaria per 1/9; ***** nata a ***** ***** proprietaria per 1/9; ***** nata a ***** ***** proprietaria per 1/9 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di Successione di *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	08/11/2016	13734	9239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	09/06/2016	907	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura di liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione risulta variata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**
Trascritto a Pescara il 23/07/2024
Reg. gen. 11415 - Reg. part. 8292
Quota: 1/9
A favore di Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare la trascrizione occorrono € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescara, il fabbricato in oggetto è individuato nella "zona B3 - completamento e recupero", regolato dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), dove sono consentiti interventi di "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia innovativa".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescara, l'edificio che ricomprende l'appartamento in oggetto, è stato realizzato nel 1958 dalla *****; risultano agli atti i certificati di abitabilità nn.2898 e 2899 rilasciati dall'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Pescara in data 29/11/1958.

Per ristrutturazione del fabbricato, è stata presentata una pratica edilizia CILA prot.41399 del 31/03/2016. L'unità immobiliare in oggetto non è stata interessata da successivi interventi edilizi tali da richiedere ulteriori titoli autorizzativi.

Considerato che per l'immobile in oggetto non risulta alcuna tavola grafica visionabile e di conseguenza non esiste una rappresentazione grafica planimetrica attestante lo stato legittimo dello stesso, l'unico elemento grafico di supporto resta la planimetria catastale d'impianto del 23/06/1976.

Dal sopralluogo effettuato in data 11/10/2024, confrontando lo stato attuale dell'immobile con la planimetria catastale in atti, si è riscontrato che non vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dal ***** con studio in *****.

Dall'esercizio ordinario 2024/2025 trasmesso al sottoscritto esperto, l'importo annuo delle spese condominiali è pari ad € 838,47. Ad oggi per l'appartamento in oggetto, non risultano oneri condominiali insoluti, così come comunicato con mail del 21/10/2024 dall'amministratore predetto al sottoscritto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Mazzarino n.18, interno 3, piano 2
Piena proprietà per la quota di 1/9 di un appartamento per civile abitazione sito a Pescara, via Mazzarino n.18, posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da due fabbricati e da un'area circostante carrabile di pertinenza, recintata, con due accessi da via Mazzarino e zona adibita a parcheggio con posti auto. L'appartamento è composto da cucina abitabile con zona cottura divisa, ampio soggiorno con doppio accesso, corridoio, tre camere, due bagni, loggia e balcone, per una superficie lorda complessiva di circa mq 133,00. Completa la proprietà un garage ed una cantina posti al piano terra. Al garage vi si accede sia dall'interno del fabbricato a mezzo di corridoio condominiale che dall'esterno dal resede condominiale; alla cantina vi si accede esclusivamente dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale predetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 821, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 821, Sub. 11, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)
Il valore commerciale dell'appartamento e delle relative pertinenze sono state determinate 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pescara (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare.it di Pescara ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio (è stato reperito un atto di compravendita del 2023 nello stesso condominio in oggetto) ed una indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, dal Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 e dai recenti annunci delle agenzie immobiliari di zona.
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario:
- per l'appartamento, comprensivo della cantina pari a 1.250,00 €/mq;
- per il garage pari a 1.050 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento Pescara (PE) - Via Mazzarino n.18, interno 3, piano 2	143,45 mq	1.250,00 €/mq	€ 179.312,50
Garage, Pescara (PE) - Via Mazzarino n.18,	19,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 19.950,00

piano terra			
			Valore di stima € 199.262,50

Valore di stima complessivo: € 199.262,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%
Valore di stima:		€ 179.336,25

Valore finale di stima quota di 1/9: € 19.926,25

Valore finale di stima quota di 1/9 arrotondato: € 20.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Pisa, li 05/11/2024

L'Esperto stimatore
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visure ipotecarie ventennali e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Regolamento e oneri condominiali
- ✓ N° 6 Certificato di abitabilità
- ✓ N° 7 Perizia versione privacy