

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 318.180,00	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Arch. Balducci Claudia, con studio in Via Cesare Battisti, 97 - 65121 - Pescara (PE), email c.balducci88@gmail.com, PEC claudia.balducci@archiworldpec.it, Tel. 328 1747137, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67

Trattasi di villetta, con giardino e locale di deposito annessi, ubicata ad Abbateggio (PE) e precisamente alla C.da Fonteschiavo n° 67.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato, ha accesso indipendente ed è provvisto di ampia corte esterna ad uso esclusivo che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare.

Nello specifico l'unità abitativa in questione risulta così composta:

- al piano interrato (h 2,40m) sono presenti tre ambienti;
- al piano terra (h 2,70m) sono collocati cucina, soggiorno, bagno e ingresso, al quale si accede tramite porta blindata, passando per un portico esterno.
- al piano primo ci sono tre camere, cabina armadio, disimpegno, due bagni, balcone e ampio lastrico solare. Da una delle camere è possibile accedere al balcone e dal disimpegno è possibile raggiungere il lastrico solare.

Completa la proprietà un locale di deposito posto al piano terra del fabbricato e avente ingresso autonomo nella parte retrostante del suddetto immobile.

La proprietà è interamente recintata.

L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP42 per Nocciano.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67

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)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento sulla base dello stralcio di mappa catastale del Comune di Nocciano (Fg. 3 p.lla 539 - NCEU), con riferimento alle coordinate catastali del foglio 3, confina a nord con le particelle 406-407-488, a sud con la Strada Provinciale SP42, a est con la particella 488 e a ovest con la particella 118.

La villetta in questione è interamente circondata da corte pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	182,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq		S1-T-1
Lastrico solare	108,00 mq	108,00 mq	0,10	10,80 mq		1
Giardino	980,00 mq	980,00 mq	0,10	98,00 mq		T
Locale di deposito	96,00 mq	108,00 mq	0,50	54,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				380,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato, ha accesso indipendente ed è provvisto di ampia corte esterna ad uso esclusivo che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a giardino.

La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare.

Nello specifico l'unità abitativa in questione risulta così composta:

- al piano interrato (h 2,40m) sono presenti tre ambienti;
 - al piano terra (h 2,70m) sono collocati cucina, soggiorno, bagno e ingresso, al quale si accede tramite porta blindata, passando per un portico esterno.
 - al piano primo ci sono tre camere, cabina armadio, disimpegno, due bagni, balcone e ampio lastrico solare. Da una delle camere è possibile accedere al balcone e dal disimpegno è possibile raggiungere il lastrico solare.
- Completa la proprietà un locale di deposito posto al piano terra del fabbricato e avente ingresso autonomo nella parte retrostante del suddetto immobile.

Si specifica che nel computo delle superfici, le pertinenze esclusive sono state opportunamente omogeneizzate, secondo i criteri contenuti nel DPR 138/98, in modo da ottenere la superficie commerciale complessiva e dunque procedere alla stima del valore dell'intero immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal 23/07/2004 al 07/01/2005	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 2-3-4 Categoria F3
Dal 23/07/2004 al 24/03/2010	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 1 Categoria T
Dal 07/01/2005 al 24/03/2010	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 108 mq
Dal 07/01/2005 al 24/03/2010	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Rendita € 203,28
Dal 07/01/2005 al 24/03/2010	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 vani Rendita € 766,94
Dal 24/03/2010 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Rendita € 203,28
Dal 24/03/2010 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 vani

	Rendita € 766,94
Dal 24/03/2010 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 1 Categoria T
Dal 24/03/2010 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 108 mq
Dal 09/11/2015 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Superficie catastale 108 mq Rendita € 203,28
Dal 09/11/2015 al 02/02/2025	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 539, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 766,94

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente sono assegnati alla signora [REDACTED] con il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Pescara del 02/10/2018 repertorio n. 2993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 14/01/2019 ai nn. 450 registro generale e 334 registro particolare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	539	2		A7	U	9 vani	218 mq	766,94 €	S1-T-1		
	3	539	3		C2	2	96 mq	108 mq	203,28 €	T		
	3	539	4		F5			108 mq		1		
	3	539	1							T		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	539				ENTE URBANO		1216 mq mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 15/01/2025 è emerso che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nell'immobile risultano, infatti, delle lievi difformità prospettiche e delle difformità dal punto di vista della distribuzione interna.

Nello specifico, diversamente da quanto rappresentato sulla pianta catastale, si rileva quanto di seguito riportato:

- al piano primo non risultano presenti due ripostigli accanto alle camere da letto;
- al piano seminterrato risultano presenti in totale tre ambienti, anzichè un unico spazio;
- al piano terra il locale di deposito risulta suddiviso in più ambienti; sono inoltre presenti allo stato attuale due finestre in più;
- al piano terra il bagno presente nel locale di deposito risulta accessibile dal giardino esterno, anzichè dal locale di deposito stesso.

Modalità e costi per sanare quanto rilevato sono stati illustrati nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

All'interno della corte esterna è presente una struttura in legno realizzata di recente dai proprietari.

La struttura è una tettoia a uso copertura per area esterna, realizzata con elementi portanti in legno, ancorati a terra mediante basi di fissaggio.

Gli elementi lignei verticali sostengono una copertura a falda unica con orditura primaria e secondaria sempre in legno.

La tettoia versa in buone condizioni ed è delimitata da siepi perimetrali e da un lato è presente un basso muretto in mattoncini a faccia vista, che funge da delimitazione e possibile piano d'appoggio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono, anche se sono presenti lesioni e cedimenti strutturali di lieve entità, come emerge dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Nello specifico si rilevano:

- fessurazioni nei giunti di malta, attribuibili presumibilmente a fenomeni di assestamento differenziale o a ritiro igrometrico dei materiali;
- microfratture sull'intonaco con andamento irregolare;

- lesioni che attraversano parzialmente la sezione di alcuni setti murari o tramezzature leggere, non evidenziando però perdita di coesione tra gli elementi costruttivi;
- lievi cedimenti strutturali, anche visibili dalla condizione del massetto esterno;
- distacchi localizzati di rivestimenti, evidenziati da lievi rigonfiamenti nel paramento murario del lastrico solare.

Sulla base dei rilievi effettuati e dell'osservazione de visu in sito, le anomalie riscontrate non sembrano, allo stato attuale, compromettere l'integrità strutturale dell'immobile. Tuttavia, si ritiene opportuno svolgere un'analisi più approfondita al fine di verificare con maggiore precisione l'entità e l'evoluzione delle problematiche rilevate, e se necessario, predisporre interventi di consolidamento o ripristino mirati.

PARTI COMUNI

La villa in questione è una proprietà completamente indipendente, priva di parti comuni condivise con altre unità residenziali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a falde.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite di intonaco e in parte in mattoncini.

Per quanto riguarda l'interno, è possibile definire quanto segue:

- le porte interne sono in legno tamburato e versano in buono stato;
- la pavimentazione interna è in piastrelle monocottura;
- le finestre sono in legno a doppio vetro a taglio termico;
- il portone d'ingresso è blindato;
- gli impianti versano in buone condizioni: è presente un impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, un impianto idrico per distribuzione di acqua calda e fredda e di riscaldamento.

L'immobile è anche dotato di un sistema di climatizzazione con quattro split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice [REDACTED] dalla madre della debitrice, [REDACTED], dal fratello della debitrice, [REDACTED] e dal figlio della debitrice, [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Atti
Dal 23/07/2004 al [REDACTED]	Atto di compravendita

24/03/2010	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Albergo Michele	23/07/2004	24463/9378		
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Pescara	27/07/2004	12415	8381	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Dal 24/03/2010 al 02/02/2025	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
De Matteis Giovanni		24/03/2010	61718		
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Pescara		25/03/2010	5194	3230	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente sono assegnati alla [REDACTED] con il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Pescara del 02/10/2018 repertorio n. 2993, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 14/01/2019 ai nn. 450 registro generale e 334 registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 01/02/2011

Reg. gen. 1533 - Reg. part. 293

Importo: € 70.000,00

[REDACTED]

Rogante: Tribunale

Data: 21/12/2010

N° repertorio: 3326

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Pescara il 05/07/2024

Reg. gen. 10332 - Reg. part. 1366

Importo: € 520.000,00

[REDACTED]

Rogante: Albergo Michele

Data: 23/07/2024

N° repertorio: 24464/9379

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n°2392 del 2004.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 02/10/2024

Reg. gen. 14775 - Reg. part. 10693

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rg/Rp 1533/293;

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato Rg/Rp 10332/1366;

- Pignoramento immobiliare Rg/Rp 14775/10693;

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: € 35,00 (per l'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria), € 294,00 (per la trascrizione del Pignoramento) ed € 94,00 + 0,50% dell'importo garantito (per l'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n°55/98 del 04.07.1998;

- Concessione in sanatoria n°01/16 del 2016, presentata in data 14.05.2004 prot. n°2094: condono edilizio per cambiamento di destinazione d'uso di parte del portico a residenza, realizzazione al piano interrato di una cantina e cambio d'uso di parte del sottotetto da impraticabile ad abitazione e ripostiglio, realizzazione centrale termica.

- Permisso di costruire n° 60/04 del 11.11.2004: voltura nominativo da [REDACTED] e variante alla C.E. n°55/98 e alla C.E. in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato in data 15/01/2025 è emerso che non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

Allo stato di fatto, infatti, risulta una parziale difformità (in violazione all'art. 37 del DPR 380/2001) rispetto a quanto rappresentato nel suddetto progetto.

Emergono nello specifico le seguenti opere abusive:

- al piano primo non risultano presenti due ripostigli accanto alle camere da letto;
- al piano seminterrato risultano presenti in totale tre ambienti, anziché un unico spazio;
- al piano terra il locale di deposito risulta suddiviso in più ambienti; sono inoltre presenti allo stato attuale due finestre in più;
- al piano terra il bagno presente nel locale di deposito risulta accessibile dal giardino esterno, anziché dal locale di deposito stesso.

Pertanto, per regolarizzare le suddette opere eseguite in parziale difformità, trova applicazione la procedura sanante dell'art. 36-bis del DPR 380/01 (modificato dalla Legge 105/2024 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge del 29.05.2024 n. 69, più conosciuto come "decreto salva casa 2024"): l'immobile necessita di sanatoria e conseguente S.C.A.G.I. e relativi allegati, per un costo pari a c.a. € 5.500,00.

In relazione alla quantificazione dei costi per la legittimazione del fabbricato, si rammenta che, nel caso di nuova agibilità (S.C.A.G.I.), la stessa può essere presentata solo dopo l'acquisizione dei certificati relativi all'immobile (dichiarazione di conformità degli impianti, adeguamento della planimetria catastale e certificato di idoneità statica) ed i costi esplicitati poc'anzi sono comprensivi di tutto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67
 Trattasi di villetta, con giardino e locale di deposito annessi, ubicata ad Abbateggio (PE) e precisamente alla C.da Fonteschiavo n° 67.
 L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato, ha accesso indipendente ed è provvisto di ampia corte esterna ad uso esclusivo che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a giardino. La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare.
 Nello specifico l'unità abitativa in questione risulta così composta:
 - al piano interrato (h 2,40m) sono presenti tre ambienti;
 - al piano terra (h 2,70m) sono collocati cucina, soggiorno, bagno e ingresso, al quale si accede tramite porta blindata, passando per un portico esterno.
 - al piano primo ci sono tre camere, cabina armadio, disimpegno, due bagni, balcone e ampio lastrico solare. Da una delle camere è possibile accedere al balcone e dal disimpegno è possibile raggiungere il lastrico solare.
 Completa la proprietà un locale di deposito posto al piano terra del fabbricato e avente ingresso autonomo nella parte retrostante del suddetto immobile.
 La proprietà è interamente recintata.
 L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP42 per Nocciano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 539, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 1, al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 539, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 323.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67	380,80 mq	850,00 €/mq	€ 323.680,00	100,00%	€ 323.680,00
				Valore di stima:	€ 323.680,00

Valore di stima: € 323.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€

Valore finale di stima: € 318.180,00

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 comfort, 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 all'immobile oggetto della stima.

In conseguenza delle considerazioni sopra espresse, il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di stima è stato stimato tramite procedimento analitico basato su un criterio di stima comparativo, il quale si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche (riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani) ed estrinseche (relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici) di quelli oggetto della valutazione.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che per abitazioni presenti nell'area, aventi caratteristiche analoghe agli immobili da stimare, siano avvenute delle compravendite, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica (o diretta) del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. I valori medi di mercato di beni analoghi all'edificio finito sono stati rilevati da operatori del settore delle compravendite immobiliare siti nel territorio e dall'analisi di recenti compravendite di beni similari e dalle quotazioni immobiliari OMI del 2024, relative al luogo di ubicazione del bene oggetto di stima, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai valori medi di mercato di beni analoghi agli immobili stimati sono state apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano i beni da valutare rispetto a quelli campione a stima nota.

Nel particolare, svolta un'indagine per conoscere il reale valore di immobili aventi caratteristiche simili in zona, si determina il valore finale del bene abitazione al prezzo unitario di 850,00 €/mq. Tenuto conto del valore economico unitario per mq utile e della consistenza metrica dell'alloggio, è stato applicato un ulteriore "coefficiente di deprezzamento" poiché dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità urbanistica, come dettagliatamente descritto nel paragrafo dedicato ("Regolarità edilizia"), e i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a c.a. 5'500,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 18/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Claudia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
13 di 16

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Piante catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dichiarazione inesistenza contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documenti inerenti la regolarità edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di residenza debitore esecutato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stato civile ed estratto di matrimonio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67
Trattasi di villetta, con giardino e locale di deposito annessi, ubicata ad Abbateggio (PE) e precisamente alla C.da Fonteschiavo n° 67.
L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato, ha accesso indipendente ed è provvisto di ampia corte esterna ad uso esclusivo che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a giardino. La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare.
Nello specifico l'unità abitativa in questione risulta così composta:
 - al piano interrato (h 2,40m) sono presenti tre ambienti;
 - al piano terra (h 2,70m) sono collocati cucina, soggiorno, bagno e ingresso, al quale si accede tramite porta blindata, passando per un portico esterno.
 - al piano primo ci sono tre camere, cabina armadio, disimpegno, due bagni, balcone e ampio lastrico solare. Da una delle camere è possibile accedere al balcone e dal disimpegno è possibile raggiungere il lastrico solare.Completa la proprietà un locale di deposito posto al piano terra del fabbricato e avente ingresso autonomo nella parte retrostante del suddetto immobile.
La proprietà è interamente recintata.
L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP42 per Nocciano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 539, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 1, al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 539, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 318.180,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.180,00

Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione			
Ubicazione:	Nocciano (PE) - Contrada Fonteschiavo n° 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 539, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 4, Categoria F5 - Fg. 3, Part. 539, Sub. 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 539, Qualità ENTE URBANO	Superficie	380,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono, anche se sono presenti lesioni e cedimenti di lieve entità, come emerge dalla documentazione grafica allegata alla presente relazione. Nello specifico si rilevano: - fessurazioni nei giunti di malta, attribuibili presumibilmente a fenomeni di assestamento differenziale o a ritiro igrometrico dei materiali; - microfrazioni sull'intonaco con andamento irregolare; - lesioni che attraversano parzialmente la sezione di alcuni setti murari o tramezzature leggere, non evidenziando però perdita di coesione tra gli elementi costruttivi; - lievi cedimenti, anche visibili dalla condizione del massetto esterno; - distacchi localizzati di rivestimenti, evidenziati da lievi rigonfiamenti nel paramento murario del lastrico solare. Sulla base dei rilievi effettuati e dell'osservazione de visu in sito, le anomalie riscontrate non sembrano, allo stato attuale, compromettere l'integrità strutturale dell'immobile. Tuttavia, si ritiene opportuno svolgere un'analisi più approfondita al fine di verificare con maggiore precisione l'entità e l'evoluzione delle anomalie rilevate, e se necessario, predisporre interventi di consolidamento o ripristino mirati.		
Descrizione:	Trattasi di villetta, con giardino e locale di deposito annessi, ubicata ad Abbateggio (PE) e precisamente alla C.da Fonteschiavo n° 67. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato, ha accesso indipendente ed è provvisto di ampia corte esterna ad uso esclusivo che risulta in parte pavimentata e in parte destinata a giardino. La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare. Nello specifico l'unità abitativa in questione risulta così composta: - al piano interrato (h 2,40m) sono presenti tre ambienti; - al piano terra (h 2,70m) sono collocati cucina, soggiorno, bagno e ingresso, al quale si accede tramite porta blindata, passando per un portico esterno. - al piano primo ci sono tre camere, cabina armadio, disimpegno, due bagni, balcone e ampio lastrico solare. Da una delle camere è possibile accedere al balcone e dal disimpegno è possibile raggiungere il lastrico solare. Completa la proprietà un locale di deposito posto al piano terra del fabbricato e avente ingresso autonomo nella parte retrostante del suddetto immobile. La proprietà è interamente recintata. L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Strada Provinciale SP42 per Nocciano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, [REDACTED], dalla madre della debitrice [REDACTED] dal fratello della debitrice, [REDACTED] e dal figlio della debitrice, sig. [REDACTED].		