

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Sangro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 06374460969

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 19/08/2024, il sottoscritto Geom. Di Sangro Antonio, con studio in Via T. D'Annunzio, 20 - 65126 - Pescara (PE), email antonio.disangro@libero.it, PEC antonio.disangro@geopec.it, Tel. 087 2966101, Fax 087 2966101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Passo Godi, 12, piano T (Coord. Geografiche: 42°46'33.8" N - 14°18'41.4" E)

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di un Villino bifamiliare ubicato in Pescara - Via Passo godi, 12 - Piano Terra

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** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Passo Godi, 12, piano T

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:

- XXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXX

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

- XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare confina a Nord con la proprietà XXX, a Est con la proprietà XXX, a Sud con le proprietà XXX, a Ovest con la proprietà XXX, salvo altri e/o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	2,55 m	T
Terrazza	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	T
Giardino	680,00 mq	680,00 mq	0,012	8,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				206,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che nell'elenco delle destinazioni sul programma nel portale non vi è la denominazione "portico" per cui è stato utilizzato la destinazione "Terrazza", in quanto detta copertura piana, oltre che a svolgere le funzioni di portico al piano terra oggetto di esecuzione è anche utilizzata come terrazzo da soggetti terzi del piano superiore. Inoltre la corte esclusiva esterna dell'appartamento oggetto di esecuzione, facente parte di un villino bifamiliare è stata identificata in perizia come destinazione "Giardino". Detta corte risulta in gran parte pavimentata, con mattoni pieni e parte con pavimento acciottolato, mentre la restante parte è a verde(giardino). Detto giardino è situato ad un livello più basso rispetto alla corte pavimentata e per accedere ad esso è stata realizzata una gradinata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/1997 al 26/09/1997	XXX propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1726, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani

		Rendita € 436,41 Piano T
Dal 26/09/1997 al 26/04/2005	XXX propr.per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1726, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 436,41 Piano T
Dal 26/04/2005 al 12/03/2010	XXX propr.per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1217, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 436,41 Piano T
Dal 12/03/2010 al 19/12/2024	XXX propr.per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1217, Sub. 17, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 671,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1217	17	3	A7	1	10 vani	206 mq	671,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, presso gli uffici tecnici preposti del Comune di Pescara, si è constatato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, sono la seguente :

- diversa disposizione interne (tramezzature) nella zona notte,
- diversa disposizione delle aperture esterne (finestre, porta-finestre e portone).
- piccolo locale caldaia (centrale termica) costruito in aderenza al fabbricato pignorato nella zona adiacente il vano cucina. -Piccolo locale seminterrato realizzato in aderenza alla scala che porta al giardino.

Realizzazione di un'altra stanza adibita a camera da letto dove risulta dai documenti visionati presso il Comune di Pescara che sia stata fatta la richiesta in Sanatoria, ma non è stata chiusa in quanto

mancano versamenti di oblazione ed altro, come dalla lettera trasmessa relativa ai documenti integrativi ed altro dal Comune di Pescara al sig. XXX che si allega alla presente.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, 2° comma, c.p.c..

PATTI

L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare risulta al momento del sopralluogo locato .

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, facente parte di un Villino bifamiliare, al momento del sopralluogo appare in un sufficiente stato di conservazione, ma presenta diversi punti di lesioni strutturali sia interne che esterne. Allo stato di fatto non può essere garantita la staticità dell'intero stabile, essendoci la possibilità, elevata, di un rischio di crollo che andrebbe ad interessare sia l'abitazione oggetto della presente perizia che quella sita al piano superiore (attualmente abitata), con conseguenze dannose per l'incolumità di tutti gli occupanti (sia del piano terra che del piano superiore), come di seguito meglio specificato. Si notano diversi punti di lesioni e danni strutturali che si sono aggravati negli ultimi anni. Tali problematiche sembrerebbero riconducibili a lavori di scavi di sbancamento e disboscamento effettuati all'incirca 6/7 anni fa dal proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata, come riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo del 20.09.2024, riportato anche nel verbale di sopralluogo redatto in pari data dal custode incaricato da Codesto spett. Le Tribunale di Pescara. Queste problematiche vennero segnalate nella missiva del 04.03.2016 a firma dell'Avv. XXX, indirizzata al proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata e nella descrizione del Geologo Dott. XXX, incaricato dal debitore esecutato, che riferiva "Appare quindi necessario e improcrastinabile un intervento di sistemazione e consolidamento del versante che vada a eliminare tutte le criticità incidenti sulla stabilità dello stesso, adottando tutte le necessarie precauzioni e cautele al fine di minimizzare i rischi del dissesto e franamento della porzione a monte" e successivamente riportate nell'esposto presentato dall'esecutato alla Procura della Repubblica di Pescara il 10.10.2017; infine in altra nella missiva del 17.07.2024 a firma dell'Avv. XXX, incaricata sempre dall'esecutato, ed indirizzata al Sindaco del Comune di Pescara, in cui riferiva dei gravi problemi di dissesto rilevati dall'Ing. XXX. Sia le dette missive che l'esposto si allegano alla presente.

Si tenga conto che questi problemi di lesioni che si sono riscontrati nel corso del sopralluogo si potrebbero ripresentare anche dopo la sistemazione delle stesse, in quanto per risolvere queste problematiche ci vorrà un esame più approfondito con saggi, carotaggi sul terreno e sulle muratura ed interventi consistenti ed onerosi di consolidamento .

COMUNQUE FERMO RESTANDO CHE CHIUNQUE RIMARRA' AGGIUDICATARIO DEL BENE VADA A RIPRISTINARE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA ABITATIVA PRIMA DI OCCUPARLA.

PARTI COMUNI

L'appartamento facente parte di un villino bifamiliare al piano terra pignorato è parte di una Villetta bifamiliare con due unità sovrapposte e seppur funzionalmente indipendenti, si può definire come "Condominio Minimo" infatti hanno parti comuni relativamente alla copertura, struttura portante, terreno occupato dal fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di perizia è parte di un Villino bifamiliare che si sviluppa su due livelli fuoristrada più un piano sottotetto. Detto appartamento è posto al piano terra, con un ampio porticato ed è interamente recintato, con giardino autonomo, con corte esclusiva in gran parte pavimentata e la restante parte a verde. Si precisa che il porticato risulta accatastato all'esecutato che l'utilizza in via esclusiva al piano terra, ed insiste sulla sua corte esclusiva, ma è anche utilizzato in via esclusiva come terrazzo anche dal proprietario del piano superiore che vi accede dal suo appartamento al piano primo.

L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare è ubicato al p.terra ed è esposto verso nord, si presenta attualmente con rifiniture interne ed esterne accurate, ma risulta invalidato per i problemi delle varie lesioni strutturali interne ed esterne come meglio descritte al punto "stato conservativo" e anche di seguito riportate.

Si notano in diversi punti lesioni e danni strutturali che si sono aggravati negli ultimi anni anche a causa delle abbondanti piogge. A detta dell'esecutato tali problematiche sono riconducibili ai lavori di scavi di sbancamento effettuati dal proprietario del terreno sottostante l'abitazione pignorata, eseguiti diversi anni fa come dalla lettera del 04.03.2016 a firma dell'avv. XXX e come descritto dal Geologo Dott. XXX sull'esposto inoltrato alla Procura della Repubblica di Pescara del 10.10.2017 e di recente dalla lettera datata 17.07.2024 indirizzata al Sindaco del Comune di Pescara a firma dell'avv. XXX incaricata dall'esecutato, nella quale l'Ing. XXX ha evidenziato gravi problemi di dissesto. Dette lettere e l'esposto sono state allegate alla presente perizia.

Inoltre l'appartamento ha altezze interne utili che variano in diverse zone dell'immobile in particolare è stata rilevata un'altezza interna di m.2.45 nel zona pranzo soggiorno non corrispondente alla Dia del 10.11.2000. L'appartamento internamente ed esternamente ha le pareti intonacate e tinteggiate, con pavimento in gres ceramico nella zona giorno e parquet nella zona notte ad eccezione dei bagni, la porta d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera e persiane in alluminio.

Gli impianti sono con radiatori in acciaio, l'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è garantito da una caldaia autonoma a gas installata su una piccolo locale in muratura in aderenza dell'appartamento è precisamente attaccata alla cucina (di questo locale non è stata trovata nessuna documentazione ed autorizzazione edilizia Comunale nei fascicoli consegnatomi dall'ufficio tecnico del Comune di Pescara).

L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare presenta esternamente una corte esclusiva che è in parte pavimentata in mattoni e la restante parte adibita a giardino. Detto giardino è situato ad un

livello più basso rispetto alla corte pavimentata e per accedere ad esso è stata realizzata una gradinata. In aderenza a questa gradinata è stato costruito un piccolo vano seminterrato che non risulta urbanisticamente. Su detto vano sono state rilevate varie lesioni.

Si evidenzia inoltre che in fase di sopralluogo sono stati rilevati, una costruzione che si sviluppa su di un piano identificata catastalmente F3 (in corso di costruzione) ricadente sul foglio di mappa n.12 p.lla 1217 Sub.12 ed un'altra costruzione ricadente sempre sul Fg.12 p.lla 1217 Sub.7 identificato come autorimessa non oggetti di pignoramento ed intestati sempre all'esecutato. Detti subalterni sopra descritti insistono sulla corte esclusiva Sub 17 dell'appartamento pignorato quindi con ingresso comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2023
- Scadenza contratto: 04/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Si evidenzia che il contratto firmato il 05/06/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara al n.XXX Serie 3T del 30/06/2023 di cui si allega copia, si riferisce ad un contratto 4+4 .

Il contratto di locazione e l'allegato al contratto sono stati registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara come risulta dalla ricevuta di registrazione.

Trattandosi di un contratto 4+4 con rinnovo tacito, la scadenza prossima sarebbe del 04/06/2031 .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1997 al 19/12/2024	XXX nato a Chieti il Codice Fiscale/P.IVA: XXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.Mastroberardino Antonio	26/09/1997	116727	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/03/2007
Reg. gen. 4927 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 203.889,59
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA
Contro XXX
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/11/2010
Reg. gen. 20197 - Reg. part. 4928
Quota: 1/1
Importo: € 565.616,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro XXX
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pescara il 03/04/2024

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare oggetto di pignoramento non risulta regolare urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico Comunale.

Si precisa che vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione rilasciata dal Comune di Pescara, inoltre dai documenti visionati presso l'ufficio tecnico preposto del Comune di Pescara non risulta che sia stata rilasciata nessuna agibilità.

Per cui andrebbe regolarizzato urbanisticamente dopo colloquio con il tecnico dell'ufficio competente lo stato di fatto attuale.

Inoltre in considerazione delle varie lesioni strutturali che sono state riscontrate e dal sopralluogo da me effettuato insieme al Custode in data 20/09/2024 ed anche considerando che questa situazione potrebbe creare possibili danni a persone e cose come messo in evidenza nell'esposto alla Procura della Repubblica di Pescara e nella Lettera indirizzata al Comune di Pescara (le quali sono state allegare alla presente).

Tenendo anche conto dell'esposto fatto dall'esecutato alla Procura di PE e dalle lettere scritte dai suoi avvocati il 04/03/2016 a firma dell'Avv. XXX e come relazionato dal Geologo Dott. XXX, nell'esposto inoltrato alla Procura della Repubblica di Pescara del 10/10/2017 e di recente dalla lettera datata 17/07/2024 indirizzata al Comune di Pescara a firma dell'Avv. XXX, nella quale l'Ing. XXX ha evidenziato gravi problemi di dissesto.

L'appartamento, facente parte di un Villino bifamiliare, al momento del sopralluogo appare in un sufficiente stato di conservazione, ma presenta diversi punti di lesioni strutturali sia interne che esterne. Allo stato di fatto non può essere garantita la staticità dell'intero stabile, essendoci la possibilità, elevata, di un rischio di crollo che andrebbe ad interessare sia l'abitazione oggetto della presente perizia che quella sita al piano superiore (attualmente abitata), con conseguenze dannose per l'incolumità di tutti gli occupanti (sia del piano terra che del piano superiore).

Per cui si ritiene urgente previo un esame più approfondito con saggi, carotaggi anche sul terreno circostante e sulle murature eseguire dei lavori di consolidamento statico dell'appartamento e del versante ed anche degli interventi puntuali sull'appartamento.

COMUNQUE, FERMO RESTANDO CHE CHIUNQUE RIMARRA' AGGIUDICATARIO DEL BENE VADA A RIPRISTINARE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA ABITATIVA PRIMA DI OCCUPARLA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla visione dei documenti e dalle richieste da me effettuate presso gli uffici competenti non è risultato rilasciato nessun certificato di abitabilità/agibilità o Scagi, riferito al bene pignorato.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara, a seguito di richiesta inoltrata tramite Pec al Comune, sono emerse solo le seguenti autorizzazioni edilizie :

- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 14.09.1966
- Variante autorizzazione Edilizia rilasciata il 12.07.1969
- Dichiarazione di abitabilità del 30.03.1971 (riferita alla variante del 1969) relativa all'intero immobile piano primo, sottotetto e piano terra relativamente ad una latrina e sei accessori come riportato dal certificato allegato alla presente.
- Concess.Edilizia in Sanatoria n.1826 del 21.09.2000 (cucina)
- D.I.A. del 10.11.2000 prot.n.72282
- Ultimazione DIA del 13.06.2002 + collaudo finale (relativamente a questa DIA del 13.06.2002 sono stati trovati presso gli uffici tecnici del Comune di Pescara, solo i documenti relativi alla ultimazione dei lavori ed al collaudo finale mancano tutti gli elaborate grafici ed altri documenti allegati ala DIA)

Inoltre dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico risulta che in data 10.12.2004 veniva avviata una pratica di condono edilizio e pagata solo la prima rata delle oblazioni (per la costruzione di un vano in ampliamento-(attuale camera da letto) per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Il Comune di Pescara relativamente a questa pratica ha richiesto della documentazione integrativa e il pagamento delle restanti oblazioni dovute, che non sono state prodotte. Per cui non avendo ottemperato alle richieste integrative del Comune di Pescara ed al pagamento dovuto, la pratica è stata sospesa. Si allega la documentazione relativa.

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 20/09/2024 non si è potuto riscontrare corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti autorizzativi, come pure tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale del 04/09/2024.

Le difformità riscontrate, rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale, sono le seguenti :

- diversa disposizione interne (tramezzature) nella zona notte,
- diversa disposizione delle aperture esterne (finestre, porta-finestre e portone).
- il vano adibita a camera da letto la cui sanatoria non è stata definita (come sopra descritto).
- Piccolo locale caldaia in aderenza al fabbricato nella zona del vano cucina, che non risulta urbanisticamente nè catastalmente, anche se l'Ufficio preposto mi ha detto che potrebbe essere inserito in sanatoria, bisognerà verificare in sede di presentazione di domanda se sia possibile sanarlo, altrimenti dovrà essere demolito.
- Piccolo locale seminterrato costruito in aderenza alla gradinata che porta al giardino.

Per sanare tali difformità, è necessario verificare presso gli uffici competenti e chiudere la vecchia sanatoria ed effettuare una SCIA in Sanatoria. Successivamente si dovrà provvedere alla chiusura dei lavori, ad un nuovo accatastamento ed tutto l'iter necessario per la chiusura della pratica con relativa SCAGI (agibilità) ed i relativi certificati di conformità degli impianti.

Per sanare le opere difformi i costi sono i seguenti:

a) pratica edilizia consistente in: pagamento oblazioni per vecchia sanatoria non conclusa, spese tecniche relative alla presentazione della SCIA in Sanatoria, redazione elaborati grafici, fine lavori, collaudo, Accatastamento e elaborato planimetrico, SCAGI, quantificabile in circa € 25.000 comprensivi delle somme da pagare al Comune per la sanatoria, diritti e le marche da bollo e quanto altro necessario per la definizione della pratica comprensivo di IVA e Cassa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Passo Godi, 12, piano T
Appartamento facente parte di un Villino bifamiliare ubicato in Pescara - Via Passo godi, 12 - Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1217, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.065,60
L'appartamento, facente parte di un Villino bifamiliare, al momento del sopralluogo appare in un sufficiente stato di conservazione, ma presenta diversi punti di lesioni strutturali sia interne che esterne. Allo stato di fatto non può essere garantita la staticità dell'intero stabile, essendoci la possibilità, elevata, di un rischio di crollo che andrebbe ad interessare sia l'abitazione oggetto della presente perizia che quella sita al piano superiore (attualmente abitata), con conseguenze dannose per l'incolumità di tutti gli occupanti (sia del piano terra che del piano superiore), come di seguito meglio specificato. Si notano diversi punti di lesioni e danni strutturali che si sono aggravati negli ultimi anni. Tali problematiche sembrerebbero riconducibili a lavori di scavi di sbancamento e disboscamento effettuati all'incirca 6/7 anni fa dal proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata, come riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo del 20.09.2024, riportato anche nel verbale di sopralluogo redatto in pari data dal custode incaricato da Codesto spett. Le Tribunale di Pescara. Queste problematiche vennero segnalate nella missiva del 04.03.2016 a firma dell'Avv. XXX, indirizzata al proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata e nella descrizione del Geologo Dott. XXX, incaricato dal debitore esecutato, che riferiva "Appare quindi necessario e improcrastinabile un intervento di sistemazione e consolidamento del versante che vada a eliminare tutte le criticità incidenti sulla stabilità dello stesso, adottando tutte le necessarie precauzioni cautele al fine di minimizzare i rischi del dissesto e

frammento della porzione a monte” e successivamente riportate nell’esposto presentato dall’esecutato alla Procura della Repubblica di Pescara il 10.10.2017; infine in altra nella missiva del 17.07.2024 a firma dell’Avv. XXX, incaricata sempre dall’esecutato, ed indirizzata al Sindaco del Comune di Pescara, in cui riferiva dei gravi problemi di dissesto rilevati dall’Ing. XXX. Sia le dette missive che l’esposto si allegano alla presente.

Si ritiene urgente previo un esame più approfondito con saggi, carotaggi anche sul terreno circostante e sulle murature eseguire dei lavori di consolidamento statico dell’appartamento e del versante ed anche degli interventi puntuali sull’appartamento. Dalle prove, saggi e rilievi relativi a quanto sopra descritto deriverà l’importo preciso dei lavori da eseguirsi.

COMUNQUE, FERMO RESTANDO CHE CHIUNQUE RIMARRA' AGGIUDICATARIO DEL BENE VADA A RIPRISTINARE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA ABITATIVA PRIMA DI OCCUPARLA.

PER CUI IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO ANZIDETTO E COME DESCRITTO ANCHE IN VARI PUNTI NELLA PERIZIA, E' STATO APPLICATO UN DEPREZZAMENTO DEL 40% SUL VALORE UNITARIO . IL VALORE UNITARIO DI SEGUITO RIPOSTATO E' RELATIVO ALL'IMPORTO GIA' DEPREZZATO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Passo Godi, 12, piano T	206,16 mq	660,00 €/mq	€ 136.065,60	100,00%	€ 136.065,60
Valore di stima:					€ 136.065,60

Valore di stima: € 136.065,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche ed altro	25000,00	€

Valore finale di stima: € 111.065,60

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Sangro Antonio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica sub.17
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico p.lla 1217 + Plan.Catastale sub.17
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg.12 p.lla 1217
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - n.1 Aut.Edilizia 1966 + n.1 Var.A.Edilizia 1969 + n.1 Dich.Abitabilità 1971 + n.1 C.E.Sanatori 2000 + n.1 DIA del 10.11.2000 + n.1 Ultimazione Dia 13.06.2002 e Collaudo + n.1 richiesta atti del 2007 + n.1 Sospesa istanza di condono 2004
- ✓ N° 9 Altri allegati - n.1 verbale accesso 10.09.2024 negativo + n.1 verbale accesso 20.09.24 ed altro + n.1 certificato di residenza+ n.1 estratto di matrimonio + n.1 contratto locazione abitativa + n.1 libretto caldaia + n.2 Note di iscrizioni + n.1 Nota di Trascrizione
- ✓ N° 35 Foto - n.35 foto abitazione interno ed esterno

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Passo Godi, 12, piano T
Appartamento facente parte di un Villino bifamiliare ubicato in Pescara - Via Passo godi, 12 - Piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1217, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento facente parte di un Villino bifamiliare oggetto di pignoramento non risulta regolare urbanisticamente ed ha destinazione abitativa come previsto dallo strumento urbanistico Comunale. Si precisa che vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione rilasciata dal Comune di Pescara, inoltre dai documenti visionati presso l'ufficio tecnico preposto del Comune di Pescara non risulta che sia stata rilasciata nessuna agibilità. Per cui andrebbe regolarizzato urbanisticamente dopo colloquio con il tecnico dell'ufficio competente lo stato di fatto attuale. Inoltre in considerazione delle varie lesioni strutturali che sono state riscontrate e dal sopralluogo da me effettuato insieme al Custode in data 20/09/2024 ed anche considerando che questa situazione potrebbe creare possibili danni a persone e cose come messo in evidenza nell'esposto alla Procura della Repubblica di Pescara e nella Lettera indirizzata al Comune di Pescara (le quali sono state allegate alla presente). Tenendo anche conto dell'esposto fatto dall'esecutato alla Procura di PE e dalle lettere scritte dai suoi avvocati il 04/03/2016 a firma dell'Avv. XXX e come relazionato dal Geologo Dott. XXX, nell'esposto inoltrato alla Procura della Repubblica di Pescara del 10/10/2017 e di recente dalla lettera datata 17/07/2024 indirizzata al Comune di Pescara a firma dell'Avv. XXX, nella quale l'Ing. XXX ha evidenziato gravi problemi di dissesto. L'appartamento, facente parte di un Villino bifamiliare, al momento del sopralluogo appare in un sufficiente stato di conservazione, ma presenta diversi punti di lesioni strutturali sia interne che esterne. Allo stato di fatto non può essere garantita la staticità dell'intero stabile, essendoci la possibilità, elevata, di un rischio di crollo che andrebbe ad interessare sia l'abitazione oggetto della presente perizia che quella sita al piano superiore (attualmente abitata), con conseguenze dannose per l'incolumità di tutti gli occupanti (sia del piano terra che del piano superiore). Per cui si ritiene urgente previo un esame più approfondito con saggi, carotaggi anche sul terreno circostante e sulle murature eseguire dei lavori di consolidamento statico dell'appartamento e del versante ed anche degli interventi puntuali sull'appartamento. **COMUNQUE, FERMO RESTANDO CHE CHIUNQUE RIMARRA' AGGIUDICATARIO DEL BENE VADA A RIPRISTINARE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA ABITATIVA PRIMA DI OCCUPARLA.**

Prezzo base d'asta: € 111.065,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.065,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Passo Godi, 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1217, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A7	Superficie	206,16 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento, facente parte di un Villino bifamiliare, al momento del sopralluogo appare in un sufficiente stato di conservazione, ma presenta diversi punti di lesioni strutturali sia interne che esterne. Allo stato di fatto non può essere garantita la staticità dell'intero stabile, essendoci la possibilità, elevata, di un rischio di crollo che andrebbe ad interessare sia l'abitazione oggetto della presente perizia che quella sita al piano superiore (attualmente abitata), con conseguenze dannose per l'incolumità di tutti gli occupanti (sia del piano terra che del piano superiore), come di seguito meglio specificato. Si notano diversi punti di lesioni e danni strutturali che si sono aggravati negli ultimi anni. Tali problematiche sembrerebbero riconducibili a lavori di scavi di sbancamento e disboscamento effettuati all'incirca 6/7 anni fa dal proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata, come riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo del 20.09.2024, riportato anche nel verbale di sopralluogo redatto in pari data dal custode incaricato da Codesto spett.Le Tribunale di Pescara. Queste problematiche vennero segnalate nella missiva del 04.03.2016 a firma dell'Avv. XXX, indirizzata al proprietario del terreno a valle sottostante l'abitazione pignorata e nella descrizione del Geologo Dott. XXX, incaricato dal debitore esecutato, che riferiva "Appare quindi necessario e improcrastinabile un intervento di sistemazione e consolidamento del versante che vada a eliminare tutte le criticità incidenti sulla stabilità dello stesso, adottando tutte le necessarie precauzioni e cautele al fine di minimizzare i rischi del dissesto e franamento della porzione a monte" e successivamente riportate nell'esposto presentato dall'esecutato alla Procura della Repubblica di Pescara il 10.10.2017; infine in altra nella missiva del 17.07.2024 a firma dell'Avv. XXX, incaricata sempre dall'esecutato, ed indirizzata al Sindaco del Comune di Pescara, in cui riferiva dei gravi problemi di dissesto rilevati dall'Ing. XXX. Sia le dette missive che l'esposto si allegano alla presente. Si tenga conto che questi problemi di lesioni che si sono riscontrati nel corso del sopralluogo si potrebbero ripresentare anche dopo la sistemazione delle stesse, in quanto per risolvere queste problematiche ci vorrà un esame più approfondito con saggi, carotaggi sul terreno e sulle muratura ed interventi consistenti ed onerosi di consolidamento. COMUNQUE FERMO RESTANDO CHE CHIUNQUE RIMARRA' AGGIUDICATARIO DEL BENE VADA A RIPRISTINARE LE CONDIZIONI DI SICUREZZA ABITATIVA PRIMA DI OCCUPARLA.</p>		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un Villino bifamiliare ubicato in Pescara - Via Passo godi, 12 - Piano Terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/03/2007
Reg. gen. 4927 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 203.889,59
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA
Contro XXX
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 26/11/2010
Reg. gen. 20197 - Reg. part. 4928
Quota: 1/1
Importo: € 565.616,00
A favore di BANCA CARIFE SPA
Contro XXX
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pescara il 03/04/2024
Reg. gen. 4894 - Reg. part. 3527
A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. MANDATARIA DI AMCO - ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro XXX