

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.323,20	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 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 Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-T

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ubicato ai piani S1-T composto da:

- appartamento al piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone, n 3 camere da letto, bagno e portico antistante, per una superficie complessiva lorda di mq 134,75 ed altezza interna di mt 2,70;
- locale cantina al piano seminterrato con accesso da parte posteriore del fabbricato di mq. 26,25 ed H interna mt. 2,20.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Scafa, in contrada Pianapuccia, distante dai principali servizi e dalle strutture pubbliche e private. L'area circostante è composta essenzialmente da fabbricati a destinazione residenziale a due/tre piani fuori terra con scarsa densità abitativa.

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 Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Strada Provinciale, part.lla 648, part.lla 649 salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	134,85 mq	1	134,85 mq	2,70 m	T
Cantina	20,50 mq	26,25 mq	0,20	5,25 mq	2,20 m	S1
PORTICO	51,38 mq	51,38 mq	0,20	10,28 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				151,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di fabbricato ubicato ai piani S1-T composto da:

- appartamento al piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone, n 3 camere da letto, bagno e portico antistante, per una superficie complessiva lorda di mq 134,75 ed altezza interna di mt 2,70;
- locale cantina al piano seminterrato con accesso da parte posteriore del fabbricato di mq. 26,25 ed H interna

mt. 2,20.

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Scafa, in contrada Pianapuccia, distante dai principali servizi e dalle strutture pubbliche e private. L'area circostante è composta essenzialmente da fabbricati a destinazione residenziale a due/tre piani fuori terra con scarsa densità abitativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2000 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 393, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 348,61 Piano S1-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
11	393	2			A3	1	7,5 vani	151 mq	348,61 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti.

Le difformità riscontrate constano in alcune modifiche interne e nella diversa indicazione delle altezze interne nell'unità residenziale e nella cantina la piano seminterrato.

PRECISAZIONI

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato. Sarà necessario presentare istanza in sanatoria per le opere in difformità, aggiornamento degli atti catastali e successiva Agibilità.

Gli interventi di regolarizzazione saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario; l'importo sarà

forfettariamente determinato e detratto dal valore di stima finale del bene.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione; l'unità immobiliare in oggetto versa in stato di abbandono, pertanto, si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Gli spazi comuni sono costituiti dagli spazi comuni esterni che circondano il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: in muratura portante.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde inclinate

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: rivestimento quarzo plastico

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Pareti interne: intonaco civile

Infissi esterni: in alluminio con vetro camera

Impianti elettrico-termico-idrico: presenti.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1994 al 24/03/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RUSSO MARIA NOTAIO	10/12/1994	68998	5206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	28/12/1994	12452	8829
		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.

Si evidenzia che nella relazione notarile viene riportato erroneamente altro atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo per liquidità
Iscritto a Pescara il 22/03/2007
Reg. gen. 5626 - Reg. part. 950
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 24/03/2023

Reg. gen. 4763 - Reg. part. 3240

Quota: 76118,32

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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 dell'ipoteca giudiziale e della trascrizione del Pignoramento come sopraindicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per la trascrizione del verbale di Pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in sottozona di completamento B1 del vigente PRG di Scafa

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Scafa da cui è emerso che il fabbricato in cui l'unità è inserita è stato realizzato ante 1967.

Inoltre, per il fabbricato si evidenziano ulteriori titoli edilizi quali:

- Concessione edilizie n 238 del 30.04.1983 inerente il portico antistante l'unità;
- Concessione edilizie n 172 del 04/05/1982 inerente lavori di rifacimento della copertura;
- Domanda in sanatoria del 01/04/1986 prto 1945 relativa all'unità al piano primo;
- Concessione edilizia n 545 del 18/01/1988 per intervento di sistemazione interna e variazione di destinazione d'uso da residenziale a commerciale.

Dal sopralluogo si evince che il cambio d'uso non risulta effettuato, ed essendo scaduti i termini per la realizzazione delle opere contenute nella suddetta concessione edilizia rilasciata, l'intervento non potrà essere più effettuato.

Per determinare la legittimità del bene verrà preso in considerazione lo schema grafico dell'immobile come desunto dalla planimetria stato di fatto dell'immobile riportata nella concessione edilizia n 545 del 18/01/1988.

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 raffronto tra la planimetria stato di fatto dell'immobile riportata nella concessione edilizia n 545 del 18/01/1988 e lo stato dei luoghi si evidenzia che non sussiste corrispondenza e, al fine della regolarizzazione dell'immobile, sarà necessario inoltrare al comune di Scafa:

- istanza a sanatoria per difformità in opere interne;
- Certificato di Agibilità ad oggi mancante per l'intero fabbricato.

I suddetti interventi saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: l'importo sarà forfettariamente determinato e sarà infine detratto dal valore di stima finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico bene

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-T
Porzione di fabbricato ubicato ai piani S1-T composto da: - appartamento al piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone, n 3 camere da letto, bagno e portico antistante, per una superficie complessiva lorda di mq 134,75 ed altezza interna di mt 2,70; - locale cantina al piano seminterrato con accesso da parte posteriore del fabbricato di mq. 26,25 ed H interna mt. 2,20. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Scafa, in contrada Pianapuccia, distante dai principali servizi e dalle strutture pubbliche e private. L'area circostante è composta essenzialmente da

fabbricati a destinazione residenziale a due/tre piani fuori terra con scarsa densità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.404,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 400,00 ed e € 600,00 al mq con un valore medio di €/mq 500,00.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2° semestre dell'anno 2023: Per l'anno 2023 - Semestre 2 - Abitazioni di tipo economico, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 370,00 ed un valore massimo di € 550,00 da cui si desume un valore medio di €/mq 460,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopraccitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile in stato di abbandono: pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori minimi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 400,00.

A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 10.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-T	151,01 mq	400,00 €/mq	€ 60.404,00	100,00%	€ 60.404,00
				Valore di stima:	€ 60.404,00

Valore di stima: € 60.404,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 38.323,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato. Sarà necessario presentare istanza in sanatoria per le opere in difformità, aggiornamento degli atti catastali e successiva Agibilità.

Gli interventi di regolarizzazione saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario: l'importo sarà forfettariamente determinato e detratto dal valore di stima finale del bene.

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pelusi Edoardo



[Handwritten signature in blue ink]

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale e stralcio di mappa
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di donazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione urbanistica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-T
Porzione di fabbricato ubicato ai piani S1-T composto da: - appartamento al piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone, n 3 camere da letto, bagno e portico antistante, per una superficie complessiva lorda di mq 134,75 ed altezza interna di mt 2,70; - locale cantina al piano seminterrato con accesso da parte posteriore del fabbricato di mq. 26,25 ed H interna mt. 2,20.
L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Scafa, in contrada Pianapuccia, distante dai principali servizi e dalle strutture pubbliche e private. L'area circostante è composta essenzialmente da fabbricati a destinazione residenziale a due/tre piani fuori terra con scarsa densità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in sottozona di completamento B1 del vigente PRG di Scafa

Regolarizzazione urbanistica da presentare a cura e spese del futuro aggiudicatario

Prezzo base d'asta: € 38.323,20 (diconsi euro trentottomilatrecentoventitre/20)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.323,20 (diconsi euro trentottomilatrecentoventitre/20)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scafa (PE) - via Aldo Moro, 48, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 393, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	151,01 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione; l'unità immobiliare in oggetto versa in stato di abbandono, pertanto, si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato ubicato ai piani S1-T composto da: - appartamento al piano terra costituito da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone, n 3 camere da letto, bagno e portico antistante, per una superficie complessiva lorda di mq 134,75 ed altezza interna di mt 2,70; - locale cantina al piano seminterrato con accesso da parte posteriore del fabbricato di mq. 26,25 ed H interna mt. 2,20. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Scafa, in contrada Pianapuccia, distante dai principali servizi e dalle strutture pubbliche e private. L'area circostante è composta essenzialmente da fabbricati a destinazione residenziale a due/tre piani fuori terra con scarsa densità abitativa.</p> <p>Regolarizzazione urbanistica da presentare a cura e spese del futuro aggiudicatario</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo per liquidità
Iscritto a Pescara il 22/03/2007
Reg. gen. 5626 - Reg. part. 950
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 24/03/2023
Reg. gen. 4763 - Reg. part. 3240
Quota: 76118,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura