

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mambella Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale , piano	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	9
Lotto 2	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2023 del R.G.E.....	12
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 97.000,00	12



LOTTO N. 2 Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale civ. 2/bis, piano T - 1

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo (sottotetto) collegati da scala esterna composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni ed ampio porticato con scala esterna che conduce al piano sottotetto allo stato grezzo. L'immobile ha accesso dalla corte comune a cui si arriva percorrendo una breve strada interpodereale dipartentesi dalla Strada comunale Bufarale. Si precisa che dal sopralluogo effettuato è emerso che in adiacenza alla spigolo Est del fabbricato è presente un corpo di fabbrica indipendente di circa 36 mq, adibito a garage, avente struttura in muratura portante e copertura ad una falda in c.a. Detto locale risulta privo di titolo abilitativo. (cfr. planimetria indicativa dello stato di atto ALLEGATO N. 12). 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 - 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 comunione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza divisione-donazione (ALLEGATO N.9) la donazione è stata accettata a nome personale dal debitore divenuto pertanto proprietario per 1/1.

CONFINI

Corte comune a più lati. (cfr Elaborato Planimetrico ALLEGATO N.5)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

abitazione	107,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,75 m	terra
sottotetto allo stato grezzo	42,00 mq	49,00 mq	0,30	14,70 mq	2,50 m	1
porticato	58,00 mq	58,00 mq	0,20	11,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dell'abitazione e del porticato sono state determinate sulla base dei rilievi peritali svolti e della planimetria catastale (ALLEGATO N.6)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/08/2005 al 13/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 492, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 436,41 Piano T-1
Dal 04/12/2019 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 492, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 436,41
Dal 23/11/2023 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 492, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 340,86 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	

6	492	3		A3	2	6 vani	137 mq	340,86 €	T	
---	-----	---	--	----	---	--------	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato che al piano terra sussiste corrispondenza catastale ad eccezione del porticato allo stato grezzo. Risulta inoltre allo stato grezzo l'intero piano primo, il sottotetto e la copertura (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.14).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in normale stato di conservazione e manutenzione generale, risulta abitato dal debitore. Porticato, piano primo sottotetto e copertura da ultimare (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.14).

PARTI COMUNI

Come risulta dall'Elaborato Planimetrico e dall'Elenco Subalterni, l'immobile in esame (foglio 6, particella 492 sub 3) risulta contornato dalla corte comune (foglio 6, particella 492 sub 1), Bene Comune non Censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 492 (cfr ALLEGATO N.4 e ALLEGATO N.5).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul fabbricato pignorato. Tuttavia ai fabbricati si accede da una strada brecciata interpoderale (realizzata dagli esecutati) insistente sulle particelle 672, 372 e 491 del foglio 6 anch'esse pignorate. Pertanto si dovrà procedere all'eventuale costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale sulla predetta strada a favore dei fabbricati ricadenti sulla particella 492 del foglio 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in normale stato di conservazione e manutenzione generale all'interno del piano terra, non ancora ultimato nel porticato, al piano primo e al piano sottotetto, nella zona abitata (piano terra), presenta le seguenti caratteristiche costruttive: -Fondazioni: in calcestruzzo cementizio; -strutture scala e gradinata in cemento armato attualmente al grezzo; -Solai piani e porticato: in latero-cemento; -Tamponature al piano terra: murature di mattoni forati, intonacate e tinteggiate; -Tramezzature: mattoni laterizi forati; -Intonaci interni: di tipo civile; -Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato; -Infissi esterni: alluminio e vetri;-Infissi interni: in legno; -Impianto termico: a termosifone; -Canalizzazioni impianti elettrico, idrico, termico: sottotraccia. (cfr Documentazione Fotografica ALLEGATO N.14).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e coniuge (cfr Verbale di sopralluogo ALLEGATO N.3).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/2005 al 26/02/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	26/02/1984	129067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	09/03/1984		1976
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/08/2005 al 26/08/2005	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	26/08/2005	880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	19/09/2005		9332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/11/2023 al 26/08/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	26/08/2005	880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite è stato accertato che non sussistono atti successivi al pignoramento (ALLEGATO N.8). Si allega atto di provenienza (ALLEGATO N.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 29/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Pescara il 01/09/2006
Reg. gen. 18911 - Reg. part. 4396
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 4863
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 05/07/2019
Reg. gen. 10017 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCARA il 14/02/2023
Reg. gen. 2466 - Reg. part. 1544
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCARA il 16/02/2023
Reg. gen. 2639 - Reg. part. 1661
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione di due trascrizioni e di due iscrizioni e contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione, importo da calcolarsi come di seguito indicato che, in relazione alla formalità da cancellare per l'annotamento, attualmente risulta pari a:

Iscrizione: ipoteca volontaria R.P. 4396/2006	= € 35,00	Iscrizione: ipoteca Giudiziale R.P. 1369/2019	= € 294,00
Trascrizione: pignoramento R.P. 1544/2023	= € 294,00	Trascrizione: pignoramento R.P. 1661/2023	= € 294,00
<hr/>		TOTALE € 917,00	

NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile del settore del Comune di LORETO APRUTINO in data 27/11/2023 prot. 16830, nel vigente P.R.G. il fabbricato pignorato ricade in "E1 zona agricola normale", artt. 44 e 45 N.T.A. (ALLEGATO N.12).

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.

I fabbricati pignorati sono stati iniziati in data anteriore al 1^a settembre 1967. Successivamente per i fabbricati pignorati sono stati rilasciati dal Comune di Loreto Aprutino i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 479/S del 08 aprile 2004, riguardante i fabbricati denominati "A" (sub 4), "B" (sub 3) e relativo annesso (sub 2), si allega copia del progetto approvato (ALLEGATO N. 11);- Permesso di Costruire N.171 del 29/05/2006, riguardante la ristrutturazione del fabbricato (sub 3), si allega copia del progetto approvato (ALLEGATO N. 11).

Si precisa che dal sopralluogo effettuato, il piano terra del fabbricato pignorato risulta conforme al progetto approvato di cui al Permesso di Costruire N.171 del 29/05/2006. Si precisa che le opere esterne al piano terra ed i locali al piano sottotetto risultano allo stato grezzo e non ultimate nei termini di legge di cui alla predetto Permesso di Costruire. Pertanto per l'ultimazione dei lavori si dovrà procedere alla richiesta di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere. Si precisa inoltre che dal sopralluogo effettuato è emerso che in adiacenza alla spigolo Est del fabbricato è presente un corpo di fabbrica indipendente di circa 36 mq, adibito a garage, avente struttura in muratura portante e copertura ad una falda in c.a. Con riferimento al predetto progetto approvato e da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica del Comune Spoltore, è emerso che detto corpo di fabbrica risulta privo di titolo abilitativo e non sanabile. Di conseguenza nella valutazione dell'immobile viene applicata una riduzione del valore di stima, pari a circa € 5.000,00, per tener conto dei costi necessari, per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato, comprensivi di oneri amministrativi e tecnici (cfr ALLEGATI NN. 6-11-12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, lieve scomodità di raggiungimento, giacitura, coltura e stato d'uso del terreno, stato di manutenzione, conservazione e finitura del fabbricato, consistenze, regolarità geometrica della forma, dati metrici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 per ettaro del terreno e per metro quadro dei fabbricati ed i loro valori complessivi, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima - hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima in 25.000,00 €/ha (2,50 €/mq) per il terreno, in 650,00 €/mq per i fabbricati e in 300,00 €/mq per il manufatto accessorio ad uso garage. Considerato che i fabbricati ed i terreni pignorati non risultano autonomamente utilizzabili si è proceduto alla formazione di "N.3 Lotti".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale civ. 2/bis, piano T - 1 Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo (sottotetto) collegati da scala esterna composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni ed ampio porticato con scala esterna che conduce al piano sottotetto allo stato grezzo. L'immobile ha accesso dalla corte comune a cui si arriva percorrendo una breve strada interpodereale dipartentesi dalla Strada comunale Bufarale. Si precisa che dal sopralluogo effettuato è emerso che in adiacenza alla spigolo Est del fabbricato è presente un corpo di fabbrica indipendente di circa 36 mq, adibito a garage, avente struttura in muratura portante e copertura ad una falda in c.a. Detto locale risulta privo di titolo abilitativo. (cfr. planimetria indicativa dello stato di atto ALLEGATO N. 12). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene: € 101.595,00Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo di stima comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale civ. 2/bis, piano T - 1	156,30 mq	650,00 €/mq	€ 101.595,00	100,00%	€ 101.595,00
Valore di stima:					€ 101.595,00

Valore di stima: € 102.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Ripristino della legittimità urbanistico-edilizia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 97.000,00

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

Pescara, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mambella Mario

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale civ. 2/bis, piano T - 1 Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo (sottotetto) collegati da scala esterna composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni ed ampio porticato con scala esterna che conduce al piano sottotetto allo stato grezzo. L'immobile ha accesso dalla corte comune a cui si arriva percorrendo una breve strada interpoderale dipartentesi dalla Strada comunale Bufarale. Si precisa che dal sopralluogo effettuato è emerso che in adiacenza alla spigolo Est del fabbricato è presente un corpo di fabbrica indipendente di circa 36 mq, adibito a garage, avente struttura in muratura portante e copertura ad una falda in c.a. Detto locale risulta privo di titolo abilitativo. (cfr. planimetria indicativa dello stato di atto ALLEGATO N. 12). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile del settore del Comune di LORETO APRUTINO in data 27/11/2023 prot. 16830, nel vigente P.R.G. il fabbricato pignorato ricade in "E1 zona agricola normale", artt. 44 e 45 N.T.A. (ALLEGATO N.12).

Prezzo base d'asta: € 97.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - Contrada Bufarale civ. 2/bis, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 492, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	156,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, in normale stato di conservazione e manutenzione generale, risulta abitato dal debitore. Porticato, piano primo sottotetto e copertura da ultimare (cfr documentazione fotografica ALLEGATO N.14).		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo (sottotetto) collegati da scala esterna composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni ed ampio porticato con scala esterna che conduce al piano sottotetto allo stato grezzo. L'immobile ha accesso dalla corte comune a cui si arriva percorrendo una breve strada interpodereale dipartentesi dalla Strada comunale Bufarale. Si precisa che dal sopralluogo effettuato è emerso che in adiacenza alla spigolo Est del fabbricato è presente un corpo di fabbrica indipendente di circa 36 mq, adibito a garage, avente struttura in muratura portante e copertura ad una falda in c.a. Detto locale risulta privo di titolo abilitativo. (cfr. planimetria indicativa dello stato di atto ALLEGATO N. 12).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e coniuge (cfr Verbale di sopralluogo ALLEGATO N.3).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - CONTRADA
BUFARALE CIV. 2/BIS, PIANO T - 1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a Pescara il 01/09/2006
Reg. gen. 18911 - Reg. part. 4396
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 4863
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 05/07/2019
Reg. gen. 10017 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCARA il 14/02/2023
Reg. gen. 2466 - Reg. part. 1544
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a PESCARA il 16/02/2023
Reg. gen. 2639 - Reg. part. 1661
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****