

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Amicis Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.825,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. De Amicis Silvio, con studio in Via Umberto I, 4 - 65010 - Cappelle sul Tavo (PE), email silviodeamicis@gmail.com, PEC silvio.deamicis@archiworldpec.it, Tel. 085 44 71 311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1

Immobile oggetto della presente perizia costituito da un appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 4 facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra non recintato con ingresso comune al lato.

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** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacchi verso fosso e verso stada privata, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	4,00 mq	3,00 mq	0,25	1,25 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				65,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area esterna del fabbricato tra coperto e scoperto ha una superficie inferiore a mq. 5000,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1978 al 31/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,00 Superficie catastale 67 mq Rendita € 247,90

		Piano Primo
Dal 27/12/2010 al 27/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 247,90 Piano primo
Dal 27/12/2010 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 247,90 Piano primo

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	1192	5	1	A2	1	4	67 mq	247,9 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dati derivati da: Superficie di impianto pubblicata il 09711/2015

Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 19/09/2011 Pratica n° PE0265273 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n° 75779. 1/2011).

Dati Derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/09/2010 in atti del 17/09/2010

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 14/09/1982 in atti dal 15/06/1995

-Dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio a Pescara in data 08/12/2000 (In regime di comunione dei beni)

PATTI

Non si sono riscontrati patti di nessun tipo

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano primo risulta completato ed abitato, nel fabbricato manca l'ascensore.

L'abitazione abitata dai coniugi comproprietari, risulta in discreto stato di manutenzione, con dei materiali di finitura di media qualità'.

PARTI COMUNI

L'area di pertinenza del fabbricato tra coperto e scoperto ha una superficie inferiore a 5000 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le parti al momento dell'aquisto dell'immobile dichiarano di conoscere il regolamento di Condominio e vdi accettarlo in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo per se' successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazione: in cemento armato;

Esposizione: i tre lati liberi Nord - Sud - Est;

Altezza interna h = 3.00 ml.;

Struttura verticale: in cemento armato (pilastri e travi);

Solaio: in latero cemento;

Copertura: con tetto in c.a. a due falde;

Manto di copertura:impermeabilizzato con strato di guaina e tegole finali;

Pareti esterne ed interne: intonacate e colorate;

Pavimentazione interna: in parquet di buona qualita';

Infissi esterni in legno con tapparella in P.V.C.

Infissi interni: porte in legno tamburate;

Solai: rifiniti con intonaco e colorati;

Scale: rivestite in marmo di Trani

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri son tutti sottotraccia e sono conformi;

Terreno esclusivo: corte esclusiva di pertinenza antistante e retrostante il fabbricato,

posto auto: la corte esclusiva è usata come posto auto scoperto;

L'ingresso avviene da

di cancello.  GIUDIZIARIE®

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	
Dal 01/01/1978 al	***

ASTE GIUDIZIARIE®
Atti
Compravendite

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Registrazione	
Data	Re

ASTE GIUDIZIARIE 7 di 15

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pescara il 31/12/2010

Reg. gen. 22421 - Reg. part. 5454

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio Scaccia Giovanna

Data: 27/12/2010

N° repertorio: 2434

N° raccolta: 1668

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/02/2024

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 1766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è saputo che l'onere di cancellazione a carico della procedura e di seguito calcolato:

L'onere di cancellazione a carico della procedura, del pignoramento comporta un costo pari a € 294,00;

La cancellazione della ipoteca volontaria comporta un costo di €. 35,00;

La spesa complessiva per la cancellazione del pignoramento e della ipoteca volontaria è di €. 329,00 (diconsi euro trecentoventinove)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalita' pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 06/03/1984 n° 2111

Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria in data 11/02/1999 n° 7808

D.I.A n° 16886 del 13/04/2004

Domanda rilascio Certificato di Agibilita presentata al Comune di Montesilvano in data 03/12/2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 06/03/1984 n° 2111

Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria in data 11/02/1999 n° 7808

D.I.A n° 16886 del 13/04/2004

Domanda rilascio Certificato di Agibilita presentata al Comune di Montesilvano in data 03/12/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al memonte della stipula dell'atto di compravendita le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza della disciplina di cui al D.Lgs n° 192/2005 come modificato dal D.Lgs n° 311/2006 sul rendimento energetico del fabbricato.

La parte venditrice dichiara di aver consegnato L'Attestato di Certificazione Energetica alla parte acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le parti acquirenti dichiarano di conoscere detto regolamento condominiale e di accettarlo in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo per se , successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.

Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.

La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:

1. Fabbricato in c.a. : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche architettoniche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..

Le valutazioni rilevate nella zona dall'Agenzia del Territorio che per immobili simili (abitazioni di tipo civile) per il periodo primo semestre 2024 stabilisce un valore di mercato che va da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1200,00. per immobili finiti di stato normale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, con un valore al mq. di Euro 1.300,00

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1
Immobile oggetto della presente perizia costituito da un appartamento al piano primo , distinto con il numero interno 4 facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra non recintato con ingresso comune al lato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 84.825,00

Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito.

Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite nella zona.

Nella stima è stato tenuto in debito conto la contingenza del mercato: il momento di particolare stagnazione del mercato immobiliare in generale ed in particolare quello dei fabbricati a destinazione abitativa.

La crisi del mercato non solo ha comportato la diminuzione dei prezzi ma soprattutto la differenza tra domanda ad oggi scarsa, ed offerta, elevatissima con vaste opzioni di scelta, che ha reso il mercato estremamente immobile e stagnante.

La stima, in termini procedurali sarà articolata come segue:

1. Fabbricato in c.a. : per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si considerano tutti i fattori che lo caratterizzano quale destinazione d'uso, stato di manutenzione, conservazione e consistenza, caratteristiche architettoniche, zona in cui esso ricade, destinazione urbanistica vigente, vincoli a cui è soggetto nonché vicinanza o meno dalla piccola, media e grande viabilità, distanza dai centri urbani ecc..

Le valutazioni rilevate nella zona dall' Agenzia del Territorio che per immobili simili (abitazioni di tipo civile) per il periodo primo semestre 2024 stabilisce un valore di mercato che va da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1200,00. per immobili finiti di stato normale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, con un valore al mq. di Euro 1.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1	65,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 84.825,00	100,00%	€ 84.825,00
Valore di stima:					€ 84.825,00

Valore di stima: € 84.825,00

Valore finale di stima: € 84.825,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello riportato sulla planimetria catastale.

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.

Cappelle sul Tavo, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Amicis Silvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento Conservatoria RR.II Pescara (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dell'Atto di Matrimonio
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 03/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1
Immobile oggetto della presente perizia costituito da un appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 4 facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra non recintato con ingresso comune al lato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 06/03/1984 n° 2111 Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria in data 11/02/1999 n° 7808 D.I.A n° 16886 del 13/04/2004 Domanda rilascio Certificato di Agibilità presentata al Comune di Montesilvano in data 03/12/2010.

Prezzo base d'asta: € 84.825,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.825,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Luigi Settembrini n° 47, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1192, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	65,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano primo risulta completato ed abitato, nel fabbricato manca l'ascensore. L'abitazione abitata dai coniugi comproprietari, risulta in discreto stato di manutenzione, con dei materiali di finitura di media qualità'.		
Descrizione:	Immobile oggetto della presente perizia costituito da un appartamento al piano primo , distinto con il numero interno 4 facente parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra non recintato con ingresso comune al lato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pescara il 31/12/2010

Reg. gen. 22421 - Reg. part. 5454

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio Scaccia Giovanna

Data: 27/12/2010

N° repertorio: 2434

N° raccolta: 1668

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/02/2024

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 1766

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura