
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Prisco Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2015 del R.G.E.

promossa da



contro



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.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2015 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.849,94	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 28/02/2017, il sottoscritto Geom. Prisco Enrico, con studio in Corso Umberto I, 55/4 - 65122 - Pescara (PE), email enrico.prisco@poste.it;prisco.enrico@alice.it, PEC enrico.prisco@geopec.it, Tel. 085 72 411 - 333 76 25 551, Fax 085 24 07 010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco, 36 e 36A

DESCRIZIONE

Locale commerciale al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, su strada principale del centro urbano di Torre de Passeri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco, 36 e 36A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La Signora [REDACTED] contratto matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] con il Signor [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] entrambi in
Regime di Separazione dei Beni.

Tra gli stessi è intervenuta Separazione Consensuale omologata con provvedimento del Tribunale di Pescara in data 20/05/2013, per effetto della quale, con atto di ATTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN SEDE DI SEPARAZIONE del 18/09/2013 del Dr. Francesco Anchini Notaio in Pescara, alla [REDACTED] [REDACTED] dell'intera Nuda Proprietà, diritto successivamente sottoposto a pignoramento, dell'immobile in questione.

CONFINI

- 1) Strada comunale Via San Rocco;
- 2) sub. 21 - Androne del vano gradinata del fabbricato in condominio;
- 3) sub. 14 - Negozio proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Servizi igienici	9,00 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	3,40 m	Terra
Negozio	141,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				161,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1971 al 25/06/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 331 Qualità FU D'ACCERTAMENTO Superficie (ha are ca) 00.01.80
Dal 20/10/1971 al 25/06/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 332 Qualità FU D'ACCERTAMENTO



		Superficie (ha are ca) 00.01.30
Dal 26/07/1983 al 25/06/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 479 Qualità FU D'ACCERTAMENTO Superficie (ha are ca) 00.01.50
Dal 24/09/1988 al 25/06/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 511 Qualità FU D'ACCERTAMENTO Superficie (ha are ca) 00.04.10
Dal 25/06/1996 al 30/09/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 331 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.70
Dal 30/09/1996 al 24/08/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 5 Categoria C6, Cons. 544 mq Rendita € 842,86 Piano Terra
Dal 24/08/2004 al 25/08/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 12 Categoria F3 Piano Terra
Dal 25/08/2004 al 07/02/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 12 Categoria F3 Piano Terra
Dal 07/02/2006 al 27/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 12 Categoria F3 Piano Terra
Dal 27/01/2010 al 18/09/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4, Cons. 148 mq. Superficie catastale 159 mq. Rendita € 1.750,38 Piano Terra
Dal 18/09/2013 al 09/06/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 331, Sub. 12 Categoria C1 Cl.4, Cons. 148 mq. Superficie catastale 159 mq. Rendita € 1.750,38

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		Piano Terra
--	--	-------------

Per ulteriori dettagli risulta esauriente la CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dalla Dott.a Cristiana CASCONI Notaio in Verona, per la procedura in questione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	331	12		C1	4	mq. 148	mq. 159	1750,38	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il sopralluogo peritale è stato eseguito con l'autorizzazione rilasciata telefonicamente dalla Signora [redacted] e l'apertura dell'accesso all'immobile eseguito dalla figlia (probabilmente minorenni) della [redacted] dalla stessa incaricata. Alle operazioni peritali Non vi è stata presenza di alcuno degli invitati.

PATTI

N.N.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione. In fase di sopralluogo è risultato in disuso e libero, con pavimentazione e pittura alle pareti e soffitti, con servizi igienici pavimentati e con pareti rivestite ma incompleti di porte e accessori. I serramenti a vetrine sono buoni.

PARTI COMUNI

Non è stato possibile accertare se la posizione del Contatore di Energia Elettrica è contenuto nell'Androne condominiale, e in tal caso come parti comuni ne risulterebbero il portoncino d'ingresso al fabbricato e il vano androne del fabbricato dove potrebbe essere contenuto il suddetto contatore. Nonchè la rete fognaria, il telaio strutturale e la copertura del fabbricato, nonché quanto previsto dall'art. 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stato possibile accertare. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è sito al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra con struttura a telaio in cemento armato e muratura di tamponamento e finitura. E' risalente agli anni 1980/1990.

Altezza utile interna del locale è di metri 3,40;

Solai piani in laterocemento;

Copertura del fabbricato a falde inclinate;

Pareti esterne e interne rivestite con Intonaco civile;

Pavimenti interni in mattonelle di gress monocottura;

Pareti dei servizi igienici, rivestite con maiolica semplice;

Infissi a vetrina per tutte e due le aperture del locale, in alluminio e vetrocamera;

Impianto termico inesistente;

Impianto idrico esistente;

Impianto elettrico esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato libero e in disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1975 al 07/02/2006	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe FELICETTI in Torre De Passeri	16/02/1975	871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	21/02/1975	1062	941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/07/1983 al 07/02/2006	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donatella QUARTUCCIO in Torre De Passeri	26/07/1983	252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	04/08/1983	6134	5130
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/10/1988 al 07/02/2006	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminia AMICARELLI in Penne	20/10/1988	22254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	18/11/1988	10913	8037
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/02/2006 al 18/09/2013	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco BULFERI in Montesilvano	07/02/2006	11450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	28/02/2006	4298	2766
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/09/2013 al 09/06/2015	[REDACTED]	CESSIONE IMMOBILIARE per Separazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		Notaio Francesco ANCHINI in Pescara	18/09/2013	72722	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescara	16/10/2013	32774	9182
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 24/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Debito
Iscritto a Pescara il 18/04/2014
Reg. gen. 4330 - Reg. part. 527
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.354,81
Rogante: Gianluca FUSCO Notaio in Montesilvano
Data: 10/04/2014
N° repertorio: 1195
- **Ipoteca Legale** derivante da SOGET
Iscritto a Pescara il 14/05/2015
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 864
Importo: € 0,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giuseppe FELICETTI Notaio in Torre De Passeri
Data: 16/02/1975
N° repertorio: 871

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Pignoramento Immobiliare n. 783**
Trascritto a Pescara il 09/06/2015
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 4514
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Preventivo art. 321 c.p.p. Tribunale di Pescara**
Trascritto a Pescara il 24/07/2015
Reg. gen. 8600 - Reg. part. 5845
A favore di Tribunale di Pescara
[REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescara il 07/02/2017
Reg. gen. 1477 - Reg. part. 1026
A favore di Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A.
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Il Costo per la Cancellazione del PIGNORAMENTO è di Euro 294,00 (Bollo 59,00 + Tassa Ip. 35,00 + Imp. Ipot. 200,00);

Il Costo per la Cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di Euro 35,00;

Il Costo per la Cancellazione dell'Ipoteca Legale è dato da : €. 59,00 per Bollo + Euro 35,00 Tassa Ipotecaria + 0,5% della Somma iscritta con minimo di €. 200,00.

Per la procedura in questione l'importo calcolabile è di €. 623,00 (35,00 + 294,00 + 294,00).

NORMATIVA URBANISTICA

N.N.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il Fabbricato nel quale è sito l'immobile è stato edificato originariamente in base a :

- Concessione Edilizia del Comune di Torre De Passeri in data 23/03/1979;
- Concessione Edilizia integrativa n. 10 del 05/03/1987;
- Concessione Edilizia integrativa n. 10 del 17/02/1990;
- Concessione Edilizia integrativa n. 51 del 12/11/1994;
- Concessione in Sanatoria n. 6329 del 06/10/1999.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Negozio in questione non detiene l'Agibilità che dovrà essere richiesta per l'eventuale messa in esercizio. Sarà considerata una svalutazione di €. 3.000,00 sul valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per l'immobile risulta redatto l'Attestato di Certificazione Energetica allegato all'Atto di Attribuzione e alla presente perizia; l'immobile è classificato in classe "G".

Non è stato possibile richiedere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. A tal uopo sarà considerata una svalutazione di Euro 1.500,00 sul valore di stima per l'eventuale adeguamento dell'impianto per la messa in esercizio dell'immobile.

Non è stato possibile richiedere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. A tal uopo sarà considerata una svalutazione di Euro 500,00 sul valore di stima per l'eventuale adeguamento dell'impianto per la messa in esercizio dell'immobile.

L'impianto termico è sembrato inesistente, e pertanto sarà considerata una altrettanta svalutazione di Euro 2.500,00 sul valore di stima per la finitura e l'adeguamento dell'impianto termico al fine della messa in esercizio dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco, 36 e 36A
Locale commerciale al piano terra di un fabbricato di civile abitazione, su strada principale del centro urbano di Torre de Passeri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 331, Sub. 12, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 145.350,00 Dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si è dedotto un Prezzo unitario minimo di mercato di Euro 950,00 per i Locali di categoria C/1 (Negozio) compravenduti nel Centro Urbano del Comune di Torre De Passeri nel secondo semestre del 2016. Da indagine di mercato eseguita per immobili commerciali (uso negozio) in vendita nel centro urbano dello stesso Comune sono state individuate due offerte da due Agenzie immobiliari diverse per uno stesso immobile : - la prima, per un locale dichiarato di 90 mq.



suddiviso in tre stanze e un bagno, fronte strada, ottimo stato, in fabbricato di nuova costruzione, ad un prezzo unitario di 1.444,00 €/mq; - la seconda, per lo stesso locale dichiarato di 100 mq. suddiviso in vari locali, fronte strada, ottimo stato di finitura con impianto autonomo di riscaldamento a metano, in fabbricato di nuova costruzione, ad un prezzo unitario di 1.050,00 €/mq. Volendo considerare anche il grado di vetustà del fabbricato nel quale è sito l'immobile pignorato, si ritiene di poter applicare una ulteriore detrazione al valore minimo riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate, e quindi applicare come valore unitario (o prezzo unitario) di stima l'importo di 900 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Torre de' Passeri (PE) - Via San Rocco, 36 e 36A	161,50 mq	900,00 €/mq	€ 145.350,00	100,00	€ 145.350,00
				Valore di stima:	€ 145.350,00

Valore di stima: € 145.350,00

Deprezzamento del 5,16 %

Valore finale di stima: € 137.849,94

Il Negozio in questione non detiene l'Agibilità che dovrà essere richiesta per l'eventuale messa in esercizio. Sarà considerata una svalutazione di € 3.000,00 sul valore di stima.

Non è stato possibile richiedere e ricevere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. A tal uopo sarà considerata una svalutazione di €uro 1.500,00 sul valore di stima per l'eventuale adeguamento dell'impianto per la messa in esercizio dell'immobile.

Non è stato possibile richiedere e ricevere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. A tal uopo sarà considerata una svalutazione di €uro 500,00 sul valore di stima per l'eventuale adeguamento dell'impianto per la messa in esercizio dell'immobile.

L'impianto termico è sembrato inesistente, e pertanto sarà considerata una altrettanta svalutazione di €uro 2.500,00 sul valore di stima per la finitura e l'adeguamento dell'impianto termico al fine della messa in esercizio dell'immobile.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA':

Usufrutto vitalizio - Età usufruttuario più giovane: 86 anni

Valore della piena proprietà : €uro 137.850,00

Tasso di interesse legale : 0,10%

Coefficiente moltiplicatore : 200

Valore dell'Usufrutto : €uro 27.570,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' : €uro 110.280,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 25/04/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Prisco Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Mappa Torre De Passeri
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura P.lla 331 sb. 12
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Terreno P.lla 331
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto Cessione [REDACTED]
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegati all'Atto di Cessione [REDACTED]
- ✓ N° 6 Altri allegati - Confinante 331_14
- ✓ N° 7 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria P.lla 331 sub 12
- ✓ N° 10 Altri allegati - Raccom. Visita di Sopralluogo e Inizio Operaz Peritali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Avviso Inizio Operaz. Peritali per mail pec
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta avvenuta consegna mail pec
- ✓ N° 13 Altri allegati - Raccom. Visita di Sopralluogo e Inizio Operaz. Peritali 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevute Spediz. Postali Avvisi Sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale di 1° Sopralluogo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Richiesta Documenti al Comune di Torre De Passeri
- ✓ N° 17 Altri allegati - Risposta del Comune di Torre De Passeri
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verbale di 2° Sopralluogo
- ✓ N° 19 Altri allegati - FOTO dell'Immobile E.I. 136/2015
- ✓ N° 20 Altri allegati - Raccomandate Avvisi tornate al mittente
- ✓ N° 21 Altri allegati - Calcolo Usufrutto e Nuda Proprietà - (Studio Legale Andreani)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

