

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonucci Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione

Lotto n. Unico.....

Stima / Formazione lotti.....

Riserve e particolarita da segnalare.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo.....

Formalita da cancellare



All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Arch. Antonucci Annalisa, con studio in Via Giuseppe Verrotti, 188 c/o Complesso Stonehenge - 65015 - Montesilvano (PE), email annalisa.antonucci05@gmail.com, PEC annalisa.antonucci@archiworldpec.it, Tel. 0852035263, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 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 Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione sito in Montesilvano alla Via Adda n. 04 , posto al piano quarto, distinto con il n. interno 35, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.

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)

La Sig. ***** non risulta coniugata.

CONFINI

L'immobile confina con il pianerottolo di accesso, vano scala, proprietà ***** o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativo	49,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 379, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 2.5 Superficie catastale 49 mq Rendita € 180,76 Piano 4
Dal 21/09/2005 al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 379, Sub. 42, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 2.5 Superficie catastale 49 mq Rendita € 180,76 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	379	42	1	A2	2	2,5 vani	51 mq	180,78 €	4°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile corrisponde nel profilo perimetrale ma ha subito una redistribuzione interna con l'eliminazione del tramezzo che ripartisce la cucina e con la creazione di un nuovo atto a generare una nuova camera.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da apportare.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è oggetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico in fase conclusiva. L'Amministratore riferisce che nelle parti comuni si è proceduto all'isolamento termico delle facciate, rifacimento e coibentazione del tetto ed installazione di impianto fotovoltaico. Da quanto riferito dall'amministratore del condominio risulta invece per il singolo appartamento l'installazione di nuovi infissi e l'installazione di una nuova caldaia a condensazione non riscontrata al momento del sopralluogo. Gli interni risultano comunque in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, costituito da un unico fabbricato. In particolare il cespite pignorato risulta essere porzione di un fabbricato composto da quattro piani ed ingresso riservato. Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i condomini le parti costitutive delle palazzine, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento stesso degli edifici ed alla loro conservazione, ed in particolare: a) il suolo su cui sorgono i fabbricati; b) gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compresi quelli delle scale; c) i portoni di accesso alle scale; d) le scale di accesso ai piani e relativi elementi accessori;

e) il locale idrico (autoclave) e i contatori ed il serbatoio dell'acqua interrato; f) la rete della fognatura degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare; g) gli impianti di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti e l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare; h) gli impianti di illuminazione dei locali comuni comprese le scale di tutti i piani; di gas fino ai contatori dei singoli utenti e dell'autoclave; i) i tetti degli edifici; l) l'antenna "TV" centralizzata con le relative apparecchiature. Salvo altri parti comuni indicati nel regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da regolamento condominiale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: fondazioni in c.a; Strutture verticali: telaio in cemento armato; Solai: misto in latero-cemento; Copertura: copertura prevalentemente a due falde con solaio del tipo misto in latero-cemento; Pareti esterne: tamponatura intonacata e tinteggiata; Pareti interne: intonacate e tinteggiate; Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica; Rivestimenti: ceramica sulle pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici; Sanitari: in ceramica; Infissi: in pvc ; porta d'ingresso blindata; Infissi interni: porte tamburate; Soffitti: intonacati e tinteggiati; Impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto termico autonomo con boiler per acqua calda e condizionatori, Balconi: muro intonacato e tinteggiato; Scale: gradinata comune scala in cemento armato con pavimento con marmo, pareti tinteggiate.

L'immobile è stato edificato su concessione edilizia n. 1400, rilasciata dal Comune di Montesilvano (Pe) in data 11/06/1974.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi senza regolare contratto di locazione. In data 12/07/2024 è stato emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato (ex Art. 560 C.P.C.).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1979 al 21/09/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo De Luca	23/01/1979	52633	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri immobiliari di Pescara	16/02/1979		1004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/09/2005 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Notaio Antonio Mastroberardino	21/09/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/09/2005	15758	9468
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/09/2005
Reg. gen. 15759 - Reg. part. 3637
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Compravendita**
Trascritto a Pescara il 22/09/2005
Reg. gen. 15758 - Reg. part. 9468
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/04/2024
Reg. gen. 5428 - Reg. part. 3925
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347). La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia n.1400, rilasciata in data 11/06/1974 dal Comune di Montesilvano. Dall'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria di Pescara, risulta una domanda di sanatoria presentata al Comune di Montesilvano in data 30/03/2004 di cui alla Legge n. 326 del 2003, della quale non è stata riscontrata documentazione nel fascicolo tecnico conservato presso il Comune di Montesilvano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile ai fini sanitari.

L'Immobilie risulta edificato su concessione edilizia n. 1400, rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 11/06/1974. Per quanto concerne l'agibilità esso risulta dichiarato agibile ai soli fini sanitari rilasciata in data 06/12/1977.

Dall'atto di provenienza dell'immobile, consultato presso la Conservatoria di Pescara, risulta una domanda di sanatoria presentata al Comune di Montesilvano in data 30/03/2004 di cui alla Legge n. 326/2003, tale documentazione non è stata riscontrata nel fascicolo tecnico conservato presso il Comune di Montesilvano.

- 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.

L'immobile corrisponde nel profilo perimetrale ma ha subito una redistribuzione interna con l'eliminazione del tramezzo che ripartisce la cucina e con la creazione di un nuovo atto a generare una nuova camera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali (media anni 2020-21-22-23-24): € 376,02

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 791,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.834,12

L'immobile risulta amministrato dal dott. Domenico Russo.

L'amministratore ha comunicato le seguenti quote condominiali non versate, sono relative ai seguenti anni:

1. Anno 2020 / 2021 - quote ordinarie dovute € 339,92 (consuntivo);
2. Anno 2021 / 2022 - quote ordinarie dovute € 372,38 (consuntivo);
3. Anno 2022 / 2023 - quote ordinarie dovute € 431,60 (consuntivo);
4. Anno 2023 / 2024 - quote ordinarie dovute € 360,18 (preventivo);
5. Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico - quote straordinarie dovute € 1.834,12 (preventivo).

Come da comunicazione pervenuta dall'Amministratore del condominio in data 15.08.2024, risulta che l'intero stabile è stato oggetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico ed i relativi interventi sono in fase di conclusione.

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4 Appartamento ad uso civile abitazione sito in Montesilvano alla Via Adda n. 04 , posto al piano quarto, distinto con il n. interno 35, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 379, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.710,00

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari. I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2023 - semestre 2 per la zona compresa tra Viale della riviera , via l'aquila, rilevato ferroviario e confine con Pescara, si riferiscono ad un minimo di 970,00 €/mq fino ad un massimo di 1.450,00 €/mq per una media di €1.210,00 al mq. Dal confronto con immobili simili e, avendo presente le caratteristiche del cespite in oggetto, si può enumerare tra i fattori di merito la prossimità alla riviera, recente ristrutturazione straordinaria ed efficientamento energetico. Nondimeno bisogna tener conto che la stessa ubicazione del bene, raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, aumenta il bacino della domanda di immobili ad uso residenziale. Alla luce di queste premesse, il valore medio su cui attestarsi è 1.210 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4	51,00 mq	1.210,00 €/mq	€ 61.710,00	100,00%	€ 61.710,00
Valore di stima:					€ 61.710,00

Valore di stima: € 61.710,00

Valore finale di stima: € 61.710,00

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari. I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2023 - semestre 2 per la zona compresa tra Viale della riviera , via l'aquila, rilevato ferroviario e confine con Pescara, si riferiscono ad un minimo di 970,00 €/mq fino ad un massimo di 1.450,00 €/mq per una media di €1.210,00 al mq. Dal confronto con immobili simili e, avendo presente le caratteristiche del cespite in oggetto, si può enumerare tra i fattori di merito la prossimità alla riviera e recente ristrutturazione straordinaria ed efficientamento energetico. Nondimeno bisogna tener conto che la stessa ubicazione del bene, raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, aumenta il bacino della domanda di immobili ad uso residenziale. Alla luce di queste premesse, il valore medio su cui attestarsi è 1.210 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta occupato senza regolare contratto di locazione, in merito Il G.E. ha emesso ordine di liberazione in data 12/07/2024.

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.

Montesilvano, li 28/08/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Vebale di primo accesso



- ✓ Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ Google maps
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Planimetria autonoma
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - Certificazione agibilità ai soli fini sanitari
- ✓ Altri allegati - Oneri condominiali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4
Appartamento ad uso civile abitazione sito in Montesilvano alla Via Adda n. 04 , posto al piano quarto, distinto con il n. interno 35, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 379, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia n.1400, rilasciata in data 11/06/1974 dal Comune di Montesilvano. Dall'atto di provenienza, consultato presso la Conservatoria di Pescara, risulta una domanda di sanatoria presentata al Comune di Montesilvano in data 30/03/2004 di cui alla Legge n. 326 del 2003, della quale non è stata riscontrata documentazione nel fascicolo tecnico conservato presso il Comune di Montesilvano.

Prezzo base d'asta: € 61.710,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.710,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Adda n. 04, interno 35, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 379, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile è oggetto di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico in fase conclusiva. L'Amministratore riferisce che nelle parti comuni si è proceduto all'isolamento termico delle facciate, rifacimento e coibentazione del tetto ed installazione di impianto fotovoltaico. Da quanto riferito dall'amministratore del condominio risulta invece per il singolo appartamento l'installazione di nuovi infissi e l'installazione di una nuova caldaia a condensazione non riscontrata al momento del sopralluogo. Gli interni risultano comunque in mediocri condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione sito in Montesilvano alla Via Adda n. 04 , posto al piano quarto, distinto con il n. interno 35, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Pescara il 22/09/2005

Reg. gen. 15759 - Reg. part. 3637

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/04/2024

Reg. gen. 5428 - Reg. part. 3925

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

Contro **** Omissis ****