

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bufo Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



| | |
|--|----|
| 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 | 4 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E..... | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.363,80 | 11 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 12 |



All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Bufo Ernesto, con studio in Via Clitunno, 45/2 - 65129 - Pescara (PE), email ernestobufo@gmail.com, PEC e.bufo@epap.conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1°

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in zona urbana a Villanova di Cepagatti che si sviluppa su due piani (T e 1°).

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 Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1°

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

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

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

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio dello Stato Civile del Comune di Turrivalignani (PE), dove gli Esecutati hanno contratto matrimonio il 29/09/2005, risulta la seguente Annotazione: con sentenza del Tribunale di Giustizia dello Stato di Goias (Brasile) Atto n. 5188530.88 del 21/02/2019 e trascritta al n. 3P.II S.C Anno 2019 del Comune di Turrivalignani è stato pronunciato il divorzio consensuale del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

L'immobile confina: con via Ignazio Silone per due lati, con proprietà
 I salvo altri. , con proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------|
| Abitazione | 86,00 mq | 93,00 mq | 0,97 | 90,21 mq | 2,60 m | T - 1° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,21 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,21 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 27/11/1990 al 13/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 67, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 263,39 Piano T - 1 |
| Dal 13/05/2005 al 05/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 67, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 263,39 Piano T - 1 |

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 |
| | 9 | 67 | 4 | | A4 | 3 | 6 vani | 93 mq | 263,39 € | T-1 ^a | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si rilevano.

PATTI

Non riscontrati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si presenta in insufficiente stato di conservazione, in alcuni punti delle pareti interne al primo piano si rilevano delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura. Pertanto si evidenziano interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Non riscontrati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non riscontrati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche del fabbricato: - Struttura portante in muratura piena; - Copertura: in parte a due falde con manto in coppi e in parte in piano con guaina protettiva; - Pareti esterne intonacate al civile con necessità di interventi di manutenzione. Caratteristiche appartamento: - Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate; -

pavimentazione interna in monocottura al piano terra e marmittoni al piano primo, pavimentazione bagni in ceramica; scala interna in granito. - Portone ingresso in alluminio con vetro satinato; finestre interne in alluminio anodizzato con vetro trasparente; persiane esterne in alluminio anodizzato; - Porte interne in legno tamburato; - Impianto elettrico sottotraccia a norma (progetto non rinvenuto); - Impianto idrico a norma (progetto non rinvenuto); - Impianto termico con caldaia a metano con radianti in alluminio verniciato (progetto non rinvenuto). Il tutto con necessità di un intervento di manutenzione straordinaria interna ed esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

Nella fase di rilievo, la signora , : (esecutata) ha dichiarato che l'immobile è attualmente occupato da Lei e dai suoi figli conviventi.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/11/1990 al 13/05/2005 | **** Omissis **** | Fusione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 27/11/1990 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Pescara | 09/09/1998 | 73 | |
| | | Dal 13/05/2005 al 05/02/2024 | **** Omissis **** | Compravendita | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Dott. Giovanni Scaccia | 13/05/2005 | | | 160837 | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | |
|-------------------|---------|------------|------|-------------------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | Pescara | 18/05/2005 | 4961 | ASTE GIUDIZIARIE® |
|-------------------|---------|------------|------|-------------------|

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 delle entrate di PESCARA aggiornate al 05/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 17/05/2005
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1673
Quota: 1/1
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.000,00
Rogante: Notaio Dott. Giovanni Scaccia
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 160838

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/02/2023
Reg. gen. 2961 - Reg. part. 1923
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 appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: per ogni trascrizione € 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più € 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato possibile verificare tale corrispondenza in quanto dall'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cepagatti non è stato reperito nessun atto relativo all'immobile in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non è stato possibile verificare tale corrispondenza in quanto dall'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cepagatti non è stato reperito nessun atto relativo all'immobile in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non riscontrati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1°
Appartamento ubicato in zona urbana a Villanova di Cepagatti che si sviluppa su due piani (T e 1°).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 67, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.363,80

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato con il procedimento di stima diretto-comparativo monoparametrico, prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mq). La ricerca dei dati per eseguire la comparazione è stata effettuata con una indagine di mercato, sui beni simili a quello da stimare, presso le seguenti fonti: Agenzie Immobiliari operanti nella zona in questione, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, quotazioni riportate da riviste specializzate (Il Consulente Immobiliare) e tramite interviste dirette a testimoni privilegiati (studi tecnici di progettazione) che operano sul territorio interessato. Sono stati presi in considerazione i recenti prezzi

di mercato, effettivamente registrati sul mercato edilizio della zona in oggetto ed in zone limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per: consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, categoria, stato di conservazione, situazione giuridica in termini urbanistici. I dati raccolti con l'indagine campionaria sono stati sottoposti ad analisi statistica, da cui, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti i seguenti valori di mercato: da un minimo di € 670,00 al mq ad un massimo di € 890,00 al mq. Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dell'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto e delle caratteristiche della zona ove esso si trova, si procede all'adozione del valore medio di € 780,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1° | 90,21 mq | 780,00 €/mq | € 70.363,80 | 100,00% | € 70.363,80 |
| | | | | Valore di stima: | € 70.363,80 |

Valore di stima: € 70.363,80

Valore finale di stima: € 70.363,80

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 12/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Bufo Ernesto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1° Appartamento ubicato in zona urbana a Villanova di Cepagatti che si sviluppa su due piani (T e 1°). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 67, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato possibile verificare tale corrispondenza in quanto dall'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cepagatti non è stato reperito nessun atto relativo all'immobile in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 70.363,80



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.363,80

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Cepagatti (PE) - Villanova - via Ignazio Silone n° 10, piano T - 1° | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 67, Sub. 4, Categoria A4 | Superficie | 90,21 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile in oggetto si presenta in insufficiente stato di conservazione, in alcuni punti delle pareti interne al primo piano si rilevano delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura. Pertanto si evidenziano interventi di manutenzione straordinaria. | | |
| Descrizione: | Appartamento ubicato in zona urbana a Villanova di Cepagatti che si sviluppa su due piani (T e 1°). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Nella fase di rilievo, la signora (esecutata) ha dichiarato che l'immobile è attualmente occupato da Lei e dai suoi figli conviventi. | | |



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 17/05/2005
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1673
Quota: 1/1
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.000,00
Rogante: Notaio Dott. Giovanni Scaccia
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 160838

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/02/2023
Reg. gen. 2961 - Reg. part. 1923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

