
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Mantero Mortillaro Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 283/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 283/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del_____, il sottoscritto Dott. Mantero Mortillaro Tania, con studio in Via Volturmo, 26 - 65123 - Pescara (PE), email tmanteromortillaro@gmail.com, PEC mortillarotania@pec.it, Tel. 085 291124, Fax 085 291124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra

Appartamento ubicato al piano terra posto all'interno di una unità immobiliare costituita da due piani fuori terra, situata nel Comune di Pescara alla strada Vicinale Valle Ferzetti al numero civico 16, precisamente in zona Colli.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avviene tramite un cancello carrabile posizionato sul perimetro stradale ed è costituito da un muretto sormontato da una ringhiera che circonda l'immobile.

Detta unità abitativa individuata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 717, sub.2 e part. 718, sub.2 graffate, cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita €379,60.

La zona in cui è situata l'unità abitativa è periferica ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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 Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla relazione notarile, emerge la piena titolarità del bene, pervenuto all'esecutata da oltre un ventennio per causa successoria.

CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento, confina con la strada Vicinale Valle Ferzetti, con part**** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** su un lato, con part. **** Omissis **** di proprietà **** Omissis **** sull'altro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	132,16 mq	1	132,16 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				132,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1993 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 717, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 379,60 Piano terra Graffato si
Dal 14/10/2003 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 718, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 150 mq; aree scoperte 132 mq mq

	Rendita € 379,60 Piano terra Graffato si
--	--

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
	10	717	2	3	A3	1	7 vani	150 mq; totale aree scoperte 132 mq	379,6 €	terra	part. 718 sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata agli atti.

Le difformità riscontrate riguardano le aperture delle porte interne ai vani cucina e sala non perfettamente collocati come nella planimetria; inoltre si rileva una scala esterna all'edificio con annesso pianerottolo, sul lato di accesso al vano cucina; si rileva per di più la chiusura e nuova apertura di alcune finestre esterne alla facciata.

Si richiede pertanto un aggiornamento della planimetria catastale e il deposito di una SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata agli atti.

Le difformità osservate consistono nell'apertura di porte interne di cui ai vani cucina e sala non perfettamente collocati come nella planimetria; inoltre si rileva una scala esterna all'appartamento con annesso pianerottolo sul lato di accesso al vano cucina, non accatastati. Si rileva per di più la chiusura e nuova apertura di alcune finestre esterne alla facciata.

Si richiede pertanto un aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione sia nelle finiture interne che nella ordinaria conduzione. Si rilevano numerosi fenomeni di condensa e muffe in alcuni ambienti ma soprattutto con una concentrazione maggiore nel bagno e negli spigoli tra solaio e muratura in corrispondenza delle pareti esterne delle camere.

Esternamente l'immobile è intonacato di colore grigio non tinteggiato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione sia nelle finiture interne che nella ordinaria conduzione.

Si rilevano numerosi fenomeni di condensa e muffe in alcuni ambienti ma soprattutto con una concentrazione maggiore nel bagno e negli spigoli tra solaio e muratura sulle pareti esterne delle camere.

Esternamente l'immobile è intonacato di colore grigio non tinteggiato.

Altezza interna utile mt 3,00

Str. verticali: muratura in mattoni

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate al civile

Pavimentazione interna: marmittoni in graniglia in alcune stanze, ceramica in cucina, bagno e corridoio.

Infissi esterni ed interni: in alluminio non a taglio termico quelli esterni con tapparelle in PVC, mentre le porte sono in legno di scarso valore.

Scala esterna: in muratura rivestita con il travertino mentre il pianerottolo è pavimentato con mattonelle per esterno in ceramica in buona parte scollate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico 220 volt è sottotraccia non a norma, l'impianto idro-termo-sanitario è anch'esso sottotraccia con presenza di termosifoni in ghisa in tutti gli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 16/07/2003 al 17/01/2024	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ** Omissis **	16/07/2003	17	16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/01/2022
Reg. gen. 441 - Reg. part. 35
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.500,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 27/12/2022
Reg. gen. 20992 - Reg. part. 14910
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- cancellazione ipoteca giudiziale del 14/01/2022 pari a € 35,00;
- cancellazione del pignoramento immobiliare del 27/12/2022 pari a € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La sottozona B1 (art. 31 delle NTA) comprende alcuni ambiti quasi totalmente edificati o edifici singoli che, pur non

rientrando nelle categorie proprie della zona A, sono, per caratteristiche tipologiche, volumetriche e costruttive in coerenza con l'immagine storica dell'ambiente urbano. In questa sottozona è prevista la conservazione del tessuto esistente ed è sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili senza alterazione dei prospetti prospicienti pubbliche vie e pubblici spazi.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. con il rispetto dell'ingombro planimetrico e altimetrico preesistente, del rapporto di copertura e del tessuto e tipologie esistenti.

3. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste siano pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del comune di Pescara, risulta che l'immobile è stato realizzato con:

- LICENZA EDILIZIA del 06.11.1959 a nome di **** Omissis ****;
- Agibilità del 07/05/1962;
- Concessione edilizia del 06.04.1973 a nome di **** Omissis **** che riguardano i lavori di costruzione di un accessorio di una casetta e della recinzione;
- Concessione edilizia n. 0370/1982 del 05/02/1982 a nome di **** Omissis **** che riguardano lavori di sopraelevazione di un fabbricato a firma dell'ingegnere **** Omissis ****.

- 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.

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata agli atti.

Le difformità osservate consistono nell'apertura di porte interne di cui ai vani cucina e sala non perfettamente collocati come nella planimetria; inoltre si rileva una scala esterna all'appartamento con annesso pianerottolo sul lato di accesso al vano cucina, non accatastati. Si rileva per di più la chiusura e nuova apertura di alcune finestre esterne alla facciata.

Si richiede pertanto un aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra Appartamento ubicato al piano terra posto all'interno di una unità immobiliare costituita da due piani fuori terra, situata nel Comune di Pescara alla strada Vicinale Valle Ferzetti al numero civico 16 precisamente in zona Colli. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avviene tramite un cancello carrabile posizionato sul perimetro stradale ed è costituito da un muretto sormontato da una ringhiera che circonda l'immobile. Detta unità abitativa individuata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 717, sub.2 e part. 718, sub.2 graffate, cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita €379,60. La zona in cui è situata l'unità abitativa è periferica ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 717, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato part. 718 sub 2

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

Valore di stima del bene: € 140.089,60

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato mediocre di conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con

metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/3 del fabbricato, stato conservativo pessimo della costruzione è frutto di attenta osservazione e personale misurazione con particolare attenzione allo stato conservativo, allo stato degli impianti tecnologici, nonché, da una attenta analisi dalla documentazione urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto; il tutto, confrontandolo con gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche similari.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le scarse condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, considerato che è opportuno rifare un nuovo accatastamento e una pratica a sanatoria per la scala rilevata in sede di sopralluogo non presente sulla planimetria depositata agli atti, nonché lo spostamento (chiusura e apertura di finestra sulla facciata) e che le spese di regolarizzazione del bene ammontano a circa € 4500,00 /5000,00 appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 1060,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche similari.

Nella determinazione concreta del valore dell'immobile al fine della individualizzazione della base d'asta, ne consegue che LA BASE D'ASTA è PARI A EURO 140.089,60 già decurtata dai costi e spese di regolarizzazione catastale e urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra	132,16 mq	1.060,00 €/mq	€ 140.089,60	100,00%	€ 140.089,60
				Valore di stima:	€ 140.089,60

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 04/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Mantero Mortillaro Tania

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - cert. abitabilità del 7 maggio 1972 (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ Concessione edilizia - conc edil. 06/04/1973
- ✓ Concessione edilizia - conc. edil. 05/05/1982
- ✓ Estratti di mappa - vegis
- ✓ Altri allegati - mappa catastale
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica immobile (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 03/02/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra
Appartamento ubicato al piano terra posto all'interno di una unità immobiliare costituita da due piani fuori terra, situata nel Comune di Pescara alla strada Vicinale Valle Ferzetti al numero civico 16 precisamente in zona Colli. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avviene tramite un cancello carrabile posizionato sul perimetro stradale ed è costituito da un muretto sormontato da una ringhiera che circonda l'immobile. Detta unità abitativa individuata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 717, sub.2 e part. 718, sub.2 graffate, cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita €379,60. La zona in cui è situata l'unità abitativa è periferica ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 717, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato part. 718 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: La sottozona B1 (art. 31 delle NTA) comprende alcuni ambiti quasi totalmente edificati o edifici singoli che, pur non rientrando nelle categorie proprie della zona A, sono, per caratteristiche tipologiche, volumetriche e costruttive in coerenza con l'immagine storica dell'ambiente urbano. In questa sottozona è prevista la conservazione del tessuto esistente ed è sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili senza alterazione dei prospetti prospicienti pubbliche vie e pubblici spazi. 2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. con il rispetto dell'ingombro planimetrico e altimetrico preesistente, del rapporto di copertura e del tessuto e tipologie esistenti. 3. Sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3), d), f); è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste siano pertinenti alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada Vicinale Valle Ferzetti n.16, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 717, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3, Graffato part. 718 sub 2	Superficie	132,16 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa oggetto di pignoramento, presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione sia nelle finiture interne che nella ordinaria conduzione. Si rilevano numerosi fenomeni di condensa e muffe in alcuni ambienti ma soprattutto con una concentrazione maggiore nel bagno e negli spigoli tra solaio e muratura in corrispondenza delle pareti esterne delle camere. Esternamente l'immobile è intonato di colore grigio non tinteggiato.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terra posto all'interno di una unità immobiliare costituita da due piani fuori terra, situata nel Comune di Pescara alla strada Vicinale Valle Ferzetti al numero civico 16 precisamente in zona Colli. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avviene tramite un cancello carrabile posizionato sul perimetro stradale ed è costituito da un muretto sormontato da una ringhiera che circonda l'immobile. Detta unità abitativa individuata al N.C.E.U. al foglio 10, part. 717, sub.2 e part. 718, sub.2 graffate, cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita €379,60. La zona in cui è situata l'unità abitativa è periferica ed è servita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/01/2022
Reg. gen. 441 - Reg. part. 35
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.500,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 27/12/2022
Reg. gen. 20992 - Reg. part. 14910
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura