
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Massimi Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2022 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	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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto Geom. Massimi Sergio, con studio in Contrada Passo Cordone, 43 - 65014 - Loreto Aprutino (PE), email geom.sergiomassimi@gmail.com, PEC sergio.massimi@geopec.it, Tel. 085 8289159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare di cui all'esecuzione riguarda un locale magazzino ed accessori posti al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, sito in Pescara via Fiume Verde n°36.

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** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

CONFINI

Il fabbricato, quindi l'Unità immobiliare oggetto di sitma confina con:

- affaccio su via Fiume Verde;
- proprietà **** Omissis **** ed altri, od aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** ed altro, od aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	154,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	1,50 m	SECONDO
Balcone scoperto	58,00 mq	61,00 mq	0,25	15,25 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				183,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/2000 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 30, Part. 1547 Categoria EU Superficie catastale 130 mq Piano TERRA
Dal 29/09/2022 al 23/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 30, Part. 1547, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 131 Superficie catastale 130 mq Rendita € 41.270,00 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1547	8		C2	3	131	130 mq	412,7 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla Planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Pescara catasto urbano.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Da informazioni assunte dalla stessa esecutata, l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alcuni elementi costruttivi non sono stati rilevabili in loco in quanto non visibile, quindi essi vengono descritti sulla base degli elaborati tecnici rilasciati dal comune di Pescara che non vengono allegati alla presente relazione peritale, ma che rimangono depositati presso lo studio del C.T.U. che si riserva di presentarli a richiesta.

A riguardo la fondazione, dalla documentazione tecnica esaminata risulta essere a travi continue il cls.

L'Esposizione è a Nord.

L'altezza interna utile risulta variabile da un minimo di ml.0.90 ad un massimo di ml.3.25 (sulla linea di colmo), essendo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicato al sottotetto.

Per quanto riguarda le strutture verticali, non è stato possibile rilevare in loco la loro consistenza ma dal progetto esaminato e rilasciato dal comune di Pescara di cui alla concessione edilizia n°741/1990 del 30.10.1990, sono costituite da muratura piena dallo spessore di cm.30 e pilastri (comunemente definita struttura mista).

Sempre dalla documentazione tecnica, i solai risultano essere costituiti da travetti precompressi accostati ed intervallati da elementi in laterizio forato.

La copertura è a doppia falda con solaio in laterocemento e soprastante manto di tegole in buone condizioni statiche, quindi non necessita opere di ristrutturazione.

Le pareti esterne sono quelle portanti, mentre le pareti interne sono costituite da blocchi forati in laterizio dallo spessore di cm.8 legati con malta cementizia.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni risultano essere in alluminio preventiciato con doppio vetro e portelloni anch'esse in alluminio, mentre le finestre sulla falda inclinata della copertura risultano essere in legno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala di collegamento al piano sottotetto risulta essere in cemento armato rivestita in marmo.

Per quanto riguarda gli impianti, da quanto è stato possibile rilevare in loco, seppur catastalmente destinato a magazzino, il locale è dotato dell'impianto idrico, termico e sanitario e si rileva anche la presenza di elementi radianti. Sempre in tema di impianti, non è stato possibile rilevare la loro conformità alle norme vigenti in materia e tantomeno la loro conformità all'epoca della realizzazione.

L'area scoperta è definita corte comune e non area esclusiva o giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non risultava occupata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/2001	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	05/06/2001	1611	
		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 08/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 30/11/2022
Reg. gen. 653 - Reg. part. 425
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a circa €500,00.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del comune di Pescara, l'area di ubicazione dell'immobile pignorato è definita zona "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione tecnica inerente l'unità immobiliare rilasciata dal comune di Pescara è la seguente:

a) Concessione Edilizia n°741/90 del 30.10.1990.

Lo stato di fatto risulta conforme con la planimetria catastale, ma DIFFORME rispetto alla Concessione Edilizia n°741/90 del 30.10.1990.

La difformità tra lo stato di fatto e la previsione della Concessione Edilizia predetta, consiste nella conformazione plano-altimetrico del vano sottotetto, nella distribuzione interna del locale e nella destinazione d'uso che hanno portato ad un organismo Architettonico diverso da quanto approvato dal comune di Pescara.

Per una migliore comprensione vedasi l'Allegato "A" e l'allegato "B".

Per la predetta DIFFORMITA', l'allora proprietaria inoltrò al comune di Pescara domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/1994, protocollato al n°62747/del 11.07.2002, registro 2631/R.

Con missiva del 14.03.2003 prot.62747/02/2631 il comune di Pescara "rigettò" la predetta domanda di cui sopra, in quanto i crediti non erano anteriori al 01/01/1995.

A seguito del diniego da parte del comune di Pescara, la stessa proprietaria presenta ricorso al T.A.R. il quale, per la stessa motivazione del comune respinge il ricorso, come pure viene respinto dal consiglio di Stato giusta sentenza n°03168/2007 reg.ric.

La domanda di condono edilizio di cui al predetto punto "b" fu presentata dall'allora proprietaria in quanto essa acquistò il bene con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma notificato alla proprietaria il 13.06.2022, quindi ebbe la facoltà di applicare la norma di cui alla Legge 724/1994.

In conclusione è doveroso affermare che oggi il piano sottotetto non è stato sanato e quindi le difformità predette persistono ancora, rispetto alla Concessione Edilizia n°741/90 del 30.10.1990 in precedenza citato.

Fatte le dovute considerazioni in merito alla possibilità o meno di sanare le predette difformità, si può acclarare che la sanatoria è fattibile ai sensi e per effetto dell'art.36 del D.P.R. n°380/2001.

Si calcola che il costo presunto per l'eventuale sanatoria, ammonta ad €9.000,00 (novemila) circa comprensivo di spese Tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

VERIFICARE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°

L'unità immobiliare di cui all'esecuzione riguarda un locale magazzino ed accessori posti al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, sito in Pescara via Fiume Verde n°36.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1547, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 91.625,00

Il metodo di stima applicato per la determinazione del valore dell'unità immobiliare è quello comparativo, consistente nel confronto del bene in oggetto con altri beni simili di consistenza e caratteristiche ubicati nella zona, tenendo conto comunque anche dei seguenti aspetti:

a) tipologia costruttiva;

b) anno di costruzione;

c) ubicazione;

d) andamento di mercato;

e) conformità urbanistica.

In riferimento al punto (a), il fabbricato ha una buona consistenza costruttiva in relazione ai materiali utilizzati, la struttura è in muratura ordinaria e pilastri (struttura mista), non si rilevano in loco alcun difetto costruttivo o cedimento strutturale, le rifiniture sono di buona qualità.

In riferimento al punto (b), l'immobile non risulta essere di vecchia costruzione, la sua realizzazione risale negli anni 90.

In riferimento al punto (c) l'ubicazione è ottimale, difatti è ubicato nelle vicinanze del centro cittadino di Pescara ed è servito da un'ottima rete di servizi, che permettono un facile collegamento con le altre città importanti siti nelle vicinanze, come Montesilvano, Francavilla ecc, anzi le tre città risultano contigue tra loro.

In riferimento al punto (d) è da rilevare che Pescara come altre Città limitrofe, è stato interessato da una crisi economica che ha determinato una diminuzione delle compravendite degli immobili, contrariamente agli anni passati.

In riferimento al punto (e) è indispensabile tener conto che esiste di fatto una "DIFFORMITA URBANISTICA" che incide non poco sulla determinazione del valore dell'immobile.

Si è considerato ovviamente il costo per una eventuale sanatoria edilizia da redigere in base all'art.36 del D.P.R. n°380/2001.

Fatte le dovute considerazioni in merito ai predetti punti, lo scrivente C.T.U. ha determinato un valore medio di mercato di €500,00 al metroquadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°	183,25 mq	500,00 €/mq	€ 91.625,00	100,00%	€ 91.625,00
				Valore di stima:	€ 91.625,00

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.

Loreto Aprutino, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Massimi Sergio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°
L'unità immobiliare di cui all'esecuzione riguarda un locale magazzino ed accessori posti al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, sito in Pescara via Fiume Verde n°36. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1547, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del comune di Pescara, l'area di ubicazione dell'immobile pignorato è definita zona "B3".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA FIUME VERDE N°36, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1547, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	183,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare di cui all'esecuzione riguarda un locale magazzino ed accessori posti al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione, sito in Pescara via Fiume Verde n°36.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		