

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toro Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2017 del R.G.E.

promossa da

contro



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.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2017 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



All'udienza del 18/05/2018, il sottoscritto Geom. Toro Aurelio, con studio in Via Sant'Angelo, 75 - Pianella (PE), email aurelio.toro@gmail.com, Tel. 085 972 296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2

Appartamento in Villetta posta a 300 mt dal centro storico cittadino, dotata di tutti i servizi. Buona posizione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

la sig.ra [REDACTED] è nubile



CONFINI

Propr. Di Leonardo, Via Aldo Moro, propr. Pretara, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	65,28 mq	65,28 mq	0,18	11,75 mq	0,00 m	
Soffitta	139,03 mq	154,48 mq	0,33	50,98 mq	1,42 m	2
Balcone scoperto	60,23 mq	60,23 mq	0,25	15,06 mq	0,00 m	1
Terrazza	26,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	0,00 m	1
Abitazione	133,49 mq	148,32 mq	1,00	148,32 mq	3,05 m	1
Totale superficie convenzionale:				233,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1987 al 17/03/1998	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Piano 1-2
Dal 23/08/1996 al 19/03/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Piano 1-2
Dal 17/03/1998 al 29/01/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Piano 1-2

	[REDACTED]	
Dal 29/01/2001 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 636,53 Piano 1-2
Dal 29/01/2001 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Rendita € 636,53 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 08/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 229, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8.5 Superficie catastale 184 Rendita € 636,53 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	229	4		A2	2	8.5	184	636,53	1-2	

Corrispondenza catastale

non sono state riscontrate difformità

lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato è esposto a sud, l'altezza interna utile è di mt. 3.05 per l'appartamento mentre il sottotetto ha una altezza media di mt. 1.43, i solai sono in laterocemento, il manto di copertura in tegole di argilla, le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni in alluminio e doppi vetri, gli impianti sottotraccia ma a prima vista non sembrano a norma, la soffitta è al grezzo, c'è la presenza di una piccola corte esterna ove è possibile parcheggiare.

non è occupato dall'esecutato, ma dai genitori e dal fratello, quindi [REDACTED] (padre con diritto di abitazione) nato a Pianella il [REDACTED], [REDACTED] (Madre) nata a Pescara il [REDACTED] e [REDACTED] (fratello e proprietario in quota) nato a Pescara il [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Dal 23/08/1996 al 08/01/2014	[REDACTED]	dichiarazione di successione					
			23/08/1996				
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		ufficio del registro di Pescara	21/02/1997	42	514		
		Dal 08/01/2014 al 09/02/2017	[REDACTED]	dichiarazione di successione			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	08/01/2014						

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ufficio del registro di Pescara	20/01/2017	75	9990	
Dal 09/02/2017 al 08/06/2018		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Anzideo Stefano	09/02/2017	1874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescara	10/02/2017	1154	1687
		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 del Territorio di Pescara aggiornate al 11/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 130
Quota: 2/3
Importo: € 60.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.876,26
Rogante: Tribunale Ordinario di Pescara
Data: 12/01/2017
N° repertorio: 45

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Chieti il 13/03/2017
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 494
Quota: 2/3
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Ordinario di Pescara
Data: 05/09/2017
N° repertorio: 2090

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Chieti il 13/03/2017
Reg. gen. 3171 - Reg. part. 493
Quota: 2/3
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.132,33
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: tribunale di Chieti
Data: 14/12/2016
N° repertorio: 766

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Pescara il 24/10/2017
Reg. gen. 14558 - Reg. part. 10136
Quota: 2/3
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
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, 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: € 200.00+35.00+64.00 per trascrizioni



NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO TROVASI IN ZONA B1 DEL VIGENTE P.R.G. ED E' NORMATO DALL'ART. 17 DELLE N.T.A. AL COMMA 3 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1 E B2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Concessione 202/1969 del 08/08/1969 rilasciata a [REDACTED]
Concessione 554/1975 del 19/12/1975 rilasciata a [REDACTED]
concessione 1993270 del 04/06/1993 rilasciata a [REDACTED]
condono edilizio n° 479 del 01/04/1986 rilasciato in data 19/01/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

vi è corrispondenza tra lo stato assentito e lo stato di fatto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2
Appartamento in Villetta posta a 300 mt dal centro storico cittadino, dotata di tutti i servizi.
Buona posizione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 229, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 141.047,73
per la stima è stato utilizzato il metodo MCA (Market Comparison Approach) METODO DEL
CONFRONTO DI MERCATO: basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli
immobili simili di prezzo noto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2	233,91 mq	900,00 €/mq	€ 210,519,00	67,00	€ 141,047,73
Valore di stima:					€ 141,047,73



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.

Pianella, li 16/11/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Toro Aurelio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2
Appartamento in Villetta posta a 300 mt dal centro storico cittadino, dotata di tutti i servizi.
Buona posizione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 229, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO TROVASI IN ZONA B1 DEL VIGENTE P.R.G. ED E'
NORMATO DALL'ART. 17 DELLE N.T.A. AL COMMA 3 - ZONE RESIDENZIALI DI
COMPLETAMENTO B1 E B2.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Aldo Moro n°27, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 229, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	233,91 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre		
Descrizione:	Appartamento in Villetta posta a 300 mt dal centro storico cittadino, dotata di tutti i servizi. Buona posizione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	non è occupato dall'esecutato, ma dai genitori e dal fratello, quindi [redacted] (padre con diritti di abitazione) nato a Pianella il [redacted] (Madre) nata a Pescara il [redacted] e [redacted] (fratello e proprietario in quota) nato a Pescara il [redacted]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Pescara il 26/01/2017
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 130
Quota: 2/3
Importo: € 60.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.876,26
Rogante: Tribunale Ordinario di Pescara
Data: 12/01/2017
N° repertorio: 45

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Chieti il 13/03/2017
Reg. gen. 3171 - Reg. part. 493
Quota: 2/3
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.132,33
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: tribunale di Chieti
Data: 14/12/2016
N° repertorio: 766

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Chieti il 13/03/2017
Reg. gen. 3172 - Reg. part. 494
Quota: 2/3
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Ordinario di Pescara
Data: 05/09/2017
N° repertorio: 2090

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pescara il 24/10/2017
Reg. gen. 14558 - Reg. part. 10136
Quota: 2/3
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura