

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Formica Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 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	5
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.....	7
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 109/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 22/08/2024, il sottoscritto Geom. Formica Maurizio, con studio in Via Venezia, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email maurizio@studioformica.it, PEC maurizio.formica@geopec.it, Tel. 335373105, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 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 colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.44311;14.21580)

appartamento sito al piano sottotetto di una palazzina condominiale **** Omissis **** composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio con balcone a livello. Il condominio è dotato di parcheggi e si trova in zona ben servita da mezzi pubblici, attività commerciali, scuole.

La vendita del bene 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 colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

si tratta di una società

CONFINI

l'appartamento confina con distacco condominiale a due lati, con vano scala/ascensore, e proprietà sub 26 **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,97 mq	61,85 mq	1	61,85 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	12,06 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				65,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724-2725-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-273-2
Dal 01/11/2003 al 21/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2738 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0717 Reddito dominicale € 5,92 Reddito agrario € 3,52
Dal 21/05/2004 al 16/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2724-2725-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-273-2
Dal 26/11/2009 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. u, Fg. 35, Part. 2876, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 506,13

immobile costruito dalla società proprietaria su terreno acquistato il 21/05/2004 (oltre il ventennio dal pignoramento).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	35	2876	25	3	A2	2	4	68 mq	506,13 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla

PATTI

nulla

STATO CONSERVATIVO

stato conservativo buono. L'appartamento è abitato.

PARTI COMUNI

sono parti comuni il vano scala, il vano ascensore, l'area di sedime dell'edificio, salvo altro

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

edificio con struttura in cemento armato, soli in laterocemento, tamponature coibentate in laterizio intonacato da ambo i lati, copertura a tetto con locali sottotetto resi abitabili con pratica edilizia. L'esposizione delle finestre e del balcone è a Nord-Ovest, l'altezza utile media è di 240 cm, con un massimo di 300 cm ed un minimo di 190 cm. la pavimentazione sia interna che esterna è in grès ceramico, come i rivestimenti murali interni della zona cottura e del bagno, le finestre sono in legno con doppio vetro termico, la porta d'ingresso è tipo blindata, e le porte interne sono tamburate, l'impianto idrico-sanitario e quello elettrico è del tipo sottotraccia, la caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo è esterna sul balcone dove si trova l'allaccio per una lavatrice. Il parapetto del balcone è in muratura con inserti in metallo verniciato.

Il condominio è dotato di scale a norma e di impianto di ascensore funzionante, oltre aree esterne comuni.

L'appartamento è dotato di pannello solare per l'acqua calda sanitaria, ma al momento del sopralluogo risultava non funzionante poichè danneggiato dalla grandine.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

nessuna causa in corso. il contratto non prevede scadenza, ma il rilascio entro 15 gg dalla richiesta del comodante

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Su richiesta del G.ES. è stato valutato il canone annuo dell'immobile.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2004 al 17/12/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		pantalone balice maria	21/05/2004	1942	782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pecara	29/05/2004	8619	5888
		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.

NULLA fino al 17/12/2024

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da mutuo
 Iscritto a pescara il 08/02/2008
 Reg. gen. 2240 - Reg. part. 370
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.960.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.980.000,00
 Note: società che ha rilevato i crediti della banca delle marche

- **ipoteca legale** derivante da debito fiscale
Iscritto a pescara il 06/08/2015
Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504
Quota: 1/1
Importo: € 246.302,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 123.151,26
Data: 06/08/2015
N° repertorio: 9265
N° raccolta: 1504

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a pescara il 12/11/2019
Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a pescara il 22/05/2024
Reg. gen. 7690 - Reg. part. 5601
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 nel cancellare le formalità 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: n 2 pignoramento € 588, 00 (200 + 35 + 59 cadauna) iscrizione mutuo € 35,00 ipoteca legale € 1.326,00 (1232 + 35 + 59) per un TOTALE COMPLESSIVO di € 1.949,00_____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare, di cui l'appartamento fa parte, ricade in area edificabile del comune di Pescara e precisamente nel comparto 10.10 sottozona B4 completamento e ristrutturazione del comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

il complesso immobiliare è stato edificato in base al PDC 022/08 del 18/02/2008.

L'appartamento è stato reso abitabile con SCIA edilizia per recupero abitativo del sottetto prot. 152069 del 21/10/2011

con fine lavori del 9/11/2011 prot. 162612 del 14/11/2011.

esiste corrispondenza tra la planimetria dell'ultimo progetto approvato e lo stato di fatto attuale con richiamo al "decreto Salvini" per le relative tolleranze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.520,14

NEL VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 30/07/2024 SI EVINCE LA VOLONTA' DEL CONDOMINIO DI PROCEDERE AD ALCUNE OPERE DI MANUTENZIONE SENZA APPROVAZIONE DEFINITIVA. SI ALLEGA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DALL'AMMINISTRATORE IN DATA 30/09/2024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3
appartamento sito al piano sottotetto di una palazzina condominiale **** Omissis **** composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio con balcone a livello. Il condominio è dotato di parcheggi e si trova in zona ben servita da mezzi pubblici, attività commerciali, scuole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.650,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3	65,10 mq	1.500,00 €/mq	€ 97.650,00	100,00%	€ 97.650,00
				Valore di stima:	€ 97.650,00

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.

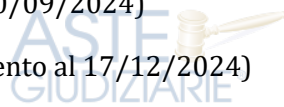
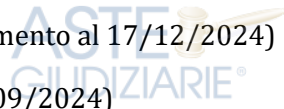
Montesilvano, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Formica Maurizio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - stato legittimo (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - edm (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - localizzazione (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLN-211252816_1 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PLN stato di fatto (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valore canone (Aggiornamento al 16/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - condominio (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione telematica (Aggiornamento al 17/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3
appartamento sito al piano sottotetto di una palazzina condominiale **** Omissis **** composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio con balcone a livello. Il condominio è dotato di parcheggi e si trova in zona ben servita da mezzi pubblici, attività commerciali, scuole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare, di cui l'appartamento fa parte, ricade in area edificabile del comune di Pescara e precisamente nel comparto 10.10 sottozona B4 completamente e ristrutturazione del comune di Pescara



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2876, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	65,10 mq
Stato conservativo:	stato conservativo buono. L'appartamento è abitato.		
Descrizione:	appartamento sito al piano sottotetto di una palazzina condominiale **** Omissis **** composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio con balcone a livello. Il condominio è dotato di parcheggi e si trova in zona ben servita da mezzi pubblici, attività commerciali, scuole.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da mutuo

Iscritto a pescara il 08/02/2008

Reg. gen. 2240 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.980.000,00

Note: società che ha rilevato i crediti della banca delle marche

- **ipoteca legale** derivante da debito fiscale

Iscritto a pescara il 06/08/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Quota: 1/1

Importo: € 246.302,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.151,26

Data: 06/08/2015

N° repertorio: 9265

N° raccolta: 1504

