

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bargagli Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni.....	15

Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	21
Precisioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.....	33
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.084,74</b> .....	33

<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 79.389,45</b> .....	33
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.084,74</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra.....	35





## INCARICO

---

In data 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Bargagli Emanuela, con studio in Viale della Liberazione n. 87 - 66100 - Chieti (CH), email emanuela.bargagli@geopec.it, PEC emanuela.bargagli@geopec.it, Tel. 338 59 45 706, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, PIANO TERRA**

---

Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice".

La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico.

Si precisa che nella visura catastale è riportato il civico n. 24, ma effettivamente sul posto è stato accertato che l'immobile è attiguo al civico n. 26.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, PIANO TERRA**

---

Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice".

La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, PIANO TERRA**

---

Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza.

Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice".

La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Dall'esame della documentazione in atti si può riferire che la stessa è completa.

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficciaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.



#### CONFINI

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 9 confina con corte comune su tre lati, con il sub 43 e con vano scala.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	63,10 mq	72,50 mq	1	72,50 mq	3,50 m	terra
portico	34,15 mq	34,15 mq	0,20	6,83 mq	3,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 27/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 13/01/1990 al 17/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.383,02



		Piano T
Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1120, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 73,73 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 03/03/2022 al 12/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.383,02 Piano T

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
	18	1128	9	3	C1	3	61	73 mq	1383,02 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati controllati i documenti depositati e controllata la loro completezza in virtù dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il locale si presentava non utilizzato, pertanto libero, senza contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. All'interno è visibile che i lavori non sono terminati, infatti è in essere la predisposizione dell'impianto termico, ma gli elementi radianti non risultano posti in opera, né c'è caldaia. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio. Nel complesso risulta non utilizzato ed in stato di abbandono. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio di maggior consistenza che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra oltre ad un seminterrato. Il complesso consta di n. 2 vani scala e due civici nn. 24 e 26. Esternamente ha delle aree condominiali quali: zona destinata a verde, aree pavimentate, rampa di accesso dalla strada comunale alla zona garage, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Secondo quanto riportato nella relazione di progetto, le fondazioni sono del tipo continuo a trave rovescia, la struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato (pilastri e travi) e solai prefabbricati con sistema IDV. La tamponatura esterna in muratura a cassa vuota. Il fabbricato esternamente si presenta tinteggiato con materiale al quarzo.

Il locale identificato con il sub 9 ha pavimentazione con mattonelle in ceramica, il bagno presenta un rivestimento delle pareti con mattonelle di maiolica; le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetro con esternamente una serranda in metallo con comando elettrico; gli impianti sono del tipo sottotraccia ma da revisionare. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,50. L'unità immobiliare è dotata di un portico esclusivo posto davanti all'ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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



Dal 29/12/1989 al 27/03/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Antonio Mastroberardino	29/12/1989	77341	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Conservatoria di Pescara	26/01/1990		1043
Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/03/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Conservatoria di Pescara	18/03/2015		2137
Dal 03/03/2022 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Marco Bulferi	03/03/2022	30684	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Conservatoria di Pescara	04/03/2022		2367
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

Si precisa che per la Dichiarazione di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 04/03/2022 RP n. 2366.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/01/2023

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficari, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella sola cancellazione del pignoramento, poiché dall'ispezione ipotecaria non risultano ipoteche.

Allo stato attuale, da notizie apprese, il costo per la cancellazione del pignoramento ammonta ad € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito dalla Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pescara in data 30 novembre 2023, ed è emerso quanto segue. Il complesso edilizio è stato costruito nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare Settore "O" - Lotto 8, su terreno del Comune di Pescara, infatti anche dalla visura catastale si evince che il debitore è proprietario dell'unità immobiliare mentre il Comune è proprietario dell'area, pertanto è stato necessario chiedere al Settore Patrimonio l'importo necessario per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà".

In data 25 gennaio 1986, acquisita al protocollo comunale n. 8174 del 27 gennaio 1986, la Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di n.1 edificio per n. 16 alloggi di tipo-economico popolare. in data 01 dicembre 1987 il Comune rilasciava la Concessione Edilizia n. 674, e successivamente in data 27 aprile 1990 rilasciava la Concessione per variante in corso d'opera n. 261. In data 15 giugno 1994 n. del Reg. 9242, il Commissario Prefettizio rilasciava la "Dichiarazione di Abitabilità", sia per la scala A che per la Scala B. Il fascicolo d'ufficio contiene anche il "Verbale di collaudo statico" a firma dell'Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datato 24 luglio 1989, depositato presso la Regione Abruzzo Servizio del Genio Civile in data 28 luglio 1989 prot. n. 5765.

#### **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.

Si riferisce che lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati alla Concessione Edilizia.

Gli impianti presenti sono quelli realizzati in sede di costruzione del fabbricato, cioè fine anni '80 del 1900, pertanto necessitano di una revisione; inoltre l'impianto termico deve essere completato con la caldaia e la posa degli elementi riscaldanti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore di Condominio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata in data 28 novembre 2023, in riferimento al bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023, alla data del 31 ottobre 2023, risulta tutto pagato (salvo conguaglio) e a chiusura dell'anno 2023 mancano da pagare solo le quote dei mesi di novembre e dicembre.

I millesimi relativi al sub 9 sono 31,40; l'incidenza delle spese condominiali in base al preventivo anno 2023 è indicativamente di € 200,00.

Non ci sono lavori straordinari approvati che riguardano il sub 9 e non ci sono cause in corso da parte del Condominio.

Il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale.

Per l'acquisizione della piena proprietà sarà necessario avviare la pratica presso il Settore Provveditorato e Patrimonio del Comune di Pescara di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che per il sub 9 comporta una spesa di € 2.178,26, oltre le spese notarili.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dall'esame della documentazione in atti si può riferire che la stessa è completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Come riportato nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.



## CONFINI

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 43 confina con corte comune su due lati, con il sub 9, il sub 42 e con vano scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	60,60 mq	68,80 mq	1	68,80 mq	3,50 m	terra
portico	26,60 mq	26,60 mq	0,20	5,32 mq	3,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1996 al 27/03/2013	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.360,35 Piano T
Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.360,35 Piano T
Dal 03/03/2022 al 12/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.360,35 Piano T





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	
	18	1128	43	3	C1	3	60	70 mq	1360,35 €	Terra		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati controllati i documenti depositati e controllata la loro completezza in virtù dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

## PATTI

Al momento del sopralluogo il locale si presentava non utilizzato, anche se all'interno c'era del materiale di arredo di poco valore. Il debitore ha dichiarato che il materiale presente è di sua proprietà. Non risultano contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. All'interno l'impianto di riscaldamento è assicurato da termosifoni ma non c'è caldaia. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio. Nel complesso risulta utilizzato come magazzino-locale di sgombero ma comunque in stato di semi abbandono. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio di maggior consistenza che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra oltre ad un seminterrato. Il complesso consta di n. 2 vani scala e due civici nn. 24 e 26. Esternamente ha delle aree condominiali quali: zona destinata a verde, aree pavimentate, rampa di accesso dalla strada

comunale alla zona garage, ecc.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato nella relazione di progetto, le fondazioni sono del tipo continuo a trave rovescia, la struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato (pilastri e travi) e solai prefabbricati con sistema IDV. La tamponatura esterna in muratura a cassa vuota. Il fabbricato esternamente si presenta tinteggiato con materiale al quarzo.

Il locale identificato con il sub 9 ha pavimentazione con mattonelle in ceramica, il bagno presenta un rivestimento delle pareti con mattonelle di maiolica; le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetro con esternamente una serranda in metallo con comando elettrico; gli impianti sono del tipo sottotraccia ma da revisionare. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,50. L'unità immobiliare è dotata di un portico esclusivo posto davanti all'ingresso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1989 al 27/03/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mastroberardino Antonio	29/12/1989	77341	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	26/01/1990		1043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/03/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	18/03/2015		2137
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Pescara	27/03/2014	627	9990
		Dal 03/03/2022 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Bulferi Marco	03/03/2022			30684	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	04/03/2022				2367
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si precisa che per la Dichiarazione di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 04/03/2022 RP n. 2366.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/01/2023

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficieri, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella sola cancellazione del pignoramento, poiché dall'ispezione ipotecaria non risultano ipoteche.

Allo stato attuale, da notizie apprese, il costo per la cancellazione del pignoramento ammonta ad € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito dalla Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pescara in data 30 novembre 2023, ed è emerso quanto segue. Il complesso edilizio è stato costruito nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare Settore "O" - Lotto 8, su terreno del Comune di Pescara, infatti anche dalla visura catastale si evince che il debitore è proprietario dell'unità immobiliare mentre il Comune è proprietario dell'area, pertanto è stato necessario chiedere al Settore Patrimonio l'importo necessario per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà".

In data 25 gennaio 1986, acquisita al protocollo comunale n. 8174 del 27 gennaio 1986, la Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di n.1 edificio per n. 16 alloggi di tipo-economico popolare. in data 01 dicembre 1987 il Comune rilasciava la Concessione Edilizia n. 674, e successivamente in data 27 aprile 1990 rilasciava la Concessione per variante in corso d'opera n. 261. In data 15 giugno 1994 n. del Reg. 9242, il Commissario Prefettizio rilasciava la "Dichiarazione di Abitabilità", sia per la scala A che per la Scala B. Il fascicolo d'ufficio contiene anche il "Verbale di collaudo statico" a firma dell'Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datato 24 luglio 1989, depositato presso la Regione Abruzzo Servizio del Genio





Civile in data 28 luglio 1989 prot. n. 5765.



#### **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.

Si riferisce che lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati alla Concessione Edilizia.

Gli impianti presenti sono quelli realizzati in sede di costruzione del fabbricato, cioè fine anni '80 del 1900, pertanto necessitano di una revisione; inoltre l'impianto termico deve essere completato con la caldaia e la posa degli elementi riscaldanti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore di Condominio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata in data 28 novembre 2023, in riferimento al bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023, alla data del 31 ottobre 2023, risulta tutto pagato (salvo conguaglio) e a chiusura dell'anno 2023 mancano da pagare solo le quote dei mesi di novembre e dicembre.

I millesimi relativi al sub 43 sono 31,37; l'incidenza delle spese condominiali in base al preventivo anno 2023 è indicativamente di € 200,00.

Non ci sono lavori straordinari approvati che riguardano il sub 43 e non ci sono cause in corso da parte del Condominio.

Il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale.

Per l'acquisizione della piena proprietà sarà necessario avviare la pratica presso il Settore Provveditorato e Patrimonio del Comune di Pescara di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che per il sub 43 comporta una spesa di € 2.142,55, oltre le spese notarili.





## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione in atti si può riferire che la stessa è completa.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà per l'area 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come riportato nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

### CONFINI

L'unità immobiliare identificata con il subalterno n. 6 confina con corte comune su tre lati, sub 42 e con vano scala.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	63,10 mq	72,50 mq	1	72,50 mq	3,50 m	terra

portico	34,15 mq	34,15 mq	0,20	6,83 mq	3,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 17/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 29/12/1989 al 27/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 13/01/1990 al 17/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.383,02 Piano T
Dal 03/03/2022 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 61 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.383,02 Piano T

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
	18	1128	6	3	C1	3	61	72 mq	1383,02 €	Terra	

#### Corrispondenza catastale

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

#### PRECISAZIONI

Sono stati controllati i documenti depositati e controllata la loro completezza in virtù dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

#### PATTI

Al momento del sopralluogo il locale si presentava non utilizzato, pertanto libero, senza contratti di locazione in essere.

#### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. Il locale è dotato di impianto termico con termosifoni e caldaia (Renova), quest'ultima posizionata nel bagno; è presente un termostato di ambiente. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio; c'è un discreto quadro elettrico. Nel complesso risulta essere stato utilizzato anche di recente, infatti il locale bagno ed i sanitari si presentavano in discrete condizioni di conservazione. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.

#### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio di maggior consistenza che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra oltre ad un seminterrato. Il complesso consta di n. 2 vani scala e due civici nn. 24 e 26. Esternamente ha delle aree condominiali quali: zona destinata a verde, aree pavimentate, rampa di accesso dalla strada comunale alla zona garage, ecc.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato nella relazione di progetto, le fondazioni sono del tipo continuo a trave rovescia, la struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato (pilastri e travi) e solai prefabbricati con sistema IDV. La tamponatura esterna in muratura a cassa vuota. Il fabbricato esternamente si presenta tinteggiato con materiale al quarzo.

Il locale identificato con il sub 9 ha pavimentazione con mattonelle in ceramica, il bagno presenta un rivestimento delle pareti con mattonelle di maiolica; le porte interne sono in legno tamburato del tipo economico; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetro con esternamente una serranda in metallo con comando elettrico; gli impianti sono del tipo sottotraccia ma da revisionare. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,50. L'unità immobiliare è dotata di un portico esclusivo posto davanti all'ingresso.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1989 al 27/03/2013	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mastroberardino Antonio	29/12/1989	77341	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	26/01/1990		1043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2013 al 03/03/2022	**** Omissis ****	<b>Dichierazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/03/2013		
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	18/03/2015		2137
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Pescara	27/03/2014	627	9990
Dal 03/03/2022 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bulferi Marco	03/03/2022	30684	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria Pescara	04/03/2022		2367
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Si precisa che per la Dichiarazione di successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 04/03/2022 RP n. 2366

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 25/01/2023  
Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732  
Quota: 1/1 proprietà superficaria



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficiale, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella sola cancellazione del pignoramento, poiché dall'ispezione ipotecaria non risultano ipoteche.

Allo stato attuale, da notizie apprese, il costo per la cancellazione del pignoramento ammonta ad € 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di valutazione è stato costruito dalla Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pescara in data 30 novembre 2023, ed è emerso quanto segue. Il complesso edilizio è stato costruito nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare Settore "O" - Lotto 8, su terreno del Comune di Pescara, infatti anche dalla visura catastale si evince che il debitore è proprietario dell'unità immobiliare mentre il Comune è proprietario dell'area, pertanto è stato necessario chiedere al Settore Patrimonio l'importo necessario per la "trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà".

In data 25 gennaio 1986, acquisita al protocollo comunale n. 8174 del 27 gennaio 1986, la Cooperativa Edilizia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di n.1 edificio per n. 16 alloggi di tipo-economico popolare. In data 01 dicembre 1987 il Comune rilasciava la Concessione Edilizia n. 674, e successivamente in data 27 aprile 1990 rilasciava la Concessione per variante in corso d'opera n. 261. In data 15 giugno 1994 n. del Reg. 9242, il Commissario Prefettizio rilasciava la "Dichiarazione di Abitabilità", sia per la scala A che per la Scala B. Il fascicolo d'ufficio contiene anche il "Verbale di collaudo statico" a firma dell'Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datato 24 luglio 1989, depositato presso la Regione Abruzzo Servizio del Genio Civile in data 28 luglio 1989 prot. n. 5765.



### **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.



Si riferisce che lo stato dei luoghi corrisponde ai grafici allegati alla Concessione Edilizia.

Gli impianti presenti sono quelli realizzati in sede di costruzione del fabbricato, cioè fine anni '80 del 1900, pertanto necessitano di una revisione.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore di Condominio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata in data 28 novembre 2023, in riferimento al bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023, alla data del 31 ottobre 2023, risulta tutto pagato (salvo conguaglio) e a chiusura dell'anno 2023 mancano da pagare solo le quote dei mesi di novembre e dicembre.

I millesimi relativi al sub 6 sono 31,40; l'incidenza delle spese condominiali in base al preventivo anno 2023 è indicativamente di € 200,00.

Non ci sono lavori straordinari approvati che riguardano il sub 6 e non ci sono cause in corso da parte del Condominio.

Il Condominio è dotato di Regolamento Condominiale.

Per l'acquisizione della piena proprietà sarà necessario avviare la pratica presso il Settore Provveditorato e Patrimonio del Comune di Pescara di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che per il sub 6 comporta una spesa di € 2.178,26, oltre le spese notarili.

#### 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.

Si propone la formazione di n. 3 lotti, composti ciascuno da singola unità immobiliare a se stante ed indipendente dalle altre.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra

Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Si precisa che nella visura catastale è riportato il civico n. 24, ma effettivamente sul posto è stato accertato che l'immobile è attiguo al civico n. 26.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 87.263,00

Gli aspetti economici di un bene possono essere molteplici, come sono i criteri di stima: Valore di Mercato, Valore di Capitalizzazione, Valore del Costo di Costruzione e così via.

La stima più ricorrente è quella del "Valore di Mercato", poiché può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire con più immediatezza gli ordinari orientamenti di mercato.

I dati applicati nella presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo presso gli immobili oggetto di attenzione, sia dalla consultazione di documenti trovati presso gli uffici di riferimento; sono state prese informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del territorio di riferimento), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) e del Borsino Immobiliare.

Il valore applicato di € 1.100,00 al mq. commerciale è stato calcolato tenendo conto dello stato di fatto, di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre che dell'ubicazione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra	79,33 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.263,00	100,00%	€ 87.263,00
Valore di stima:					€ 87.263,00

Valore di stima: € 87.263,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2178,26	€

**Valore finale di stima: € 85.084,74**

Si precisa che il deprezzamento di € 2.178,26 rappresenta l'importo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come da nota del Comune di Pescara prot. n. 7046/2024 Fascicolo n. 15651/Patrimonio dell'11.01.2024.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra  
Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.532,00  
Gli aspetti economici di un bene possono essere molteplici, come sono i criteri di stima: Valore di Mercato, Valore di Capitalizzazione, Valore del Costo di Costruzione e così via.  
La stima più ricorrente è quella del "Valore di Mercato", poiché può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire con più immediatezza gli ordinari orientamenti di mercato.  
I dati applicati nella presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo presso gli immobili oggetto di attenzione, sia dalla consultazione di documenti trovati presso gli uffici di riferimento; sono state prese informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del territorio di riferimento), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) e del Borsino Immobiliare.  
Il valore applicato di € 1100,00 al mq. commerciale è stato calcolato tenendo conto dello stato di fatto, di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre che dell'ubicazione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra	74,12 mq	1.100,00 €/mq	€ 81.532,00	100,00%	€ 81.532,00
				Valore di stima:	€ 81.532,00

Valore di stima: € 81.532,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2142,55	€

**Valore finale di stima: € 79.389,45**

Si precisa che il deprezzamento di € 2.142,55 rappresenta l'importo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come da nota del Comune di Pescara prot. n. 7046/2024 Fascicolo n. 15651/Patrimonio dell'11.01.2024.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra  
Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.263,00  
Gli aspetti economici di un bene possono essere molteplici, come sono i criteri di stima: Valore di Mercato, Valore di Capitalizzazione, Valore del Costo di Costruzione e così via.  
La stima più ricorrente è quella del "Valore di Mercato", poiché può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire con più immediatezza gli ordinari orientamenti di mercato.  
I dati applicati nella presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo presso gli immobili oggetto di attenzione, sia dalla consultazione di documenti trovati presso gli uffici di riferimento; sono state prese informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del territorio di riferimento), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) e del Borsino Immobiliare.  
Il valore applicato di € 1.100,00 al mq. commerciale è stato calcolato tenendo conto dello stato di fatto, di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre che dell'ubicazione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra	79,33 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.263,00	100,00%	€ 87.263,00
				Valore di stima:	€ 87.263,00



Valore di stima: € 87.263,00



### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	2178,26	€

**Valore finale di stima: € 85.084,74**

Si precisa che il deprezzamento di € 2.178,26 rappresenta l'importo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come da nota del Comune di Pescara prot. n. 7046/2024 Fascicolo n. 15651/Patrimonio dell'11.01.2024.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa notare che nelle ultime righe della certificazione ipo-catastale a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è riportato che nell'atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29/12/1989 rep n. 77341 trascritto a Pescara il 26/01/1990 al RP n. 1043, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva compiuto l'acquisto in costanza di matrimonio con il coniuge in regime di comunione legale dei beni e che la successione del predetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come pure la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a favore dei figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia stata presentata e trascritta per l'intero e non per la quota di un mezzo in comunione legale dei beni con il coniuge.

Per quanto sopra la scrivente ha effettuato accertamenti presso il Comune di Pescara e da tali ricerche è emerso che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era coniugato con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduta il 10/06/2009, pertanto prima del marito, deceduto il 27/03/2013.

Si può presupporre che alla morte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili pignorati non sono caduti in successione poiché nelle visure catastali il suo nominativo non compariva.

Alla luce di tutto ciò, la quota spettante al debitore è comunque la proprietà del diritto di superficie pari a 1/1.

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.

Chieti, li 29/01/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bargagli Emanuela



30 di 35

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Planimetria Google
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Mappa stralcio catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 9 LOTTO 1
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale sub 43 LOTTO 2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 6 LOTTO 3
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica sub 9 LOTTO 1 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica sub 43 LOTTO 2 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica sub 6 LOTTO 3 (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione atto d'obbligo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trasformazione diritto superficie in diritto proprietà
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di collaudo statico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Abitabilità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documenti condominio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ubicazione Lotti
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria rilievo LOTTO 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria rilievo LOTTO 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria rilievo LOTTO 3
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato contestuale anagrafico debitore (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Estratto riassunto atto matrimonio debitore (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Aggiornamento Ipotecario (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 25 Altri allegati - Estratto atto di morte genitore debitore



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra  
Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Si precisa che nella visura catastale è riportato il civico n. 24, ma effettivamente sul posto è stato accertato che l'immobile è attiguo al civico n. 26. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".

**Prezzo base d'asta: € 85.084,74**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra  
Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".

**Prezzo base d'asta: € 79.389,45**



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra  
Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. Generale, nella tavola "zonizzazione" il fabbricato ricade nella "Zona B3 - Completamento e Recupero".

**Prezzo base d'asta: € 85.084,74**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.084,74**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	79,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. All'interno è visibile che i lavori non sono terminati, infatti è in essere la predisposizione dell'impianto termico, ma gli elementi radianti non risultano posti in opera, né c'è caldaia. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio. Nel complesso risulta non utilizzato ed in stato di abbandono. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico. Si precisa che nella visura catastale è riportato il civico n. 24, ma effettivamente sul posto è stato accertato che l'immobile è attiguo al civico n. 26.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.389,45**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	74,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. All'interno l'impianto di riscaldamento è assicurato da termosifoni ma non c'è caldaia. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio. Nel complesso risulta utilizzato come magazzino-locale di sgombero ma comunque in stato di semi abbandono. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico.		





<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.084,74

Bene N° 3 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1128, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	79,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato, è composta da un unico vano, oltre ad un bagno con antibagno, inoltre è dotata di un portico di proprietà esclusiva prospiciente l'ingresso. Il locale è dotato di impianto termico con termosifoni e caldaia (Renova), quest'ultima posizionata nel bagno; è presente un termostato di ambiente. L'impianto elettrico è quello dell'epoca della costruzione dell'edificio; c'è un discreto quadro elettrico. Nel complesso risulta essere stato utilizzato anche di recente, infatti il locale bagno ed i sanitari si presentavano in discrete condizioni di conservazione. Il negozio ha ingresso direttamente e solo dall'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ubicato al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. Il fabbricato ricade nella zona "O" Lotto n. 8 di PRG, ed è denominato "Cooperativa Edilizia Fenice". La zona è residenziale ed è dotata di parcheggi lungo la strada comunale; a poca distanza si trovano fermate per il trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, PIANO TERRA**

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/01/2023

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732

Quota: 1/1 proprietà superficaria

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficari, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 26, PIANO TERRA**

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/01/2023

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732

Quota: 1/1 proprietà superficaria

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficari, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA CAMPO FELICE N. 24, PIANO TERRA**

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/01/2023

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 732

Quota: 1/1 proprietà superficaria

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il debitore possiede la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà superficari, mentre il Comune di Pescara è proprietario dell'area per la quota pari a 1/1.