
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celiberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare
220/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Celiberti Alessandro, con studio in Via Marco Polo, 3 - 65126 - Pescara (PE), email alessandroceliberti54@gmail.com, PEC alessandro.celiberti@archiworldpec.it, Tel. 085 60 258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PISA - 29, SCALA C, PIANO 7-8

Appartamento di civile abitazione ubicato ai piani 7° e 8° comunicanti con scala interna propria, facente parte di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. L'appartamento in esame è composto al piano settimo da ingresso con ampio soggiorno salotto, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno con camera e bagno, oltre balcone su due lati; da piano ottavo mansardato collegato a mezzo di scala interna composto da camera con adiacente piccolo vano adibito a studio guardaroba, disimpegno con bagno, oltre piccolo terrazzino.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PISA N. 29, PIANO 8

Locale magazzino ubicato al piano 8° di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. Il locale in esame allo stato attuale si presenta al grezzo privo di tutte le rifiniture, con tramezzature anch'esse al grezzo che danno luogo a tre ambienti/vani.

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.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con distacchi su Via Pisa e Via Lanciano, scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,97 m	7°
Abitazione mansardata	56,00 mq	59,00 mq	0,60	35,40 mq	2,40 m	8°
balcone	60,00 mq	60,00 mq	0,33	19,80 mq	0,00 m	7°

Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	0,00 m	8°
Totale superficie convenzionale:				144,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tenuto conto che l'unità immobiliare in esame risulta pignorata per la quota del 50% (1/2) della proprietà, allo stato di fatto riscontrato, detta unità non è comodamente divisibile, poichè si sviluppa su due livelli comunicanti tra loro, di cui il piano 8° mansardato/sottotetto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,52 Piano 7
Dal 04/11/1987 al 11/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1,52 Piano 7-8
Dal 11/07/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,29 Piano 7-8
Dal 01/01/1992 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 681,72 Piano 7-8

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
	21	335	68	1	A2	2	5,5 vani		681,72 €	7-8	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame allo stato di fatto coincidente col sopralluogo, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile : piano settimo mt. 2,97; piano ottavo mansardato altezza variabile min. mt. 1,31 e max. mt. 2,98.

Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina.

Pavimentazione interna: grès porcellanato formato 40x40 a 45° al piano settimo e 40x40 al piano ottavo.

Infissi esterni : legno noce douglas e avvolgibili in p.v.c.

Infissi interni : porte in legno tamburato laccato bianco, portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento termoautonomo a gas metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla esecutata unitamente al coniuge.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Santo Alessandro	04/11/1987	44139	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/12/1987	10554	8021
		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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 17/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per l'immobile oggetto di pignoramento e fino al 16/09/2024 risulta presente una formalità successiva all'atto di pignoramento trascritto in data 22.12.2023. Tale formalità è riferita a verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 31/07/2024 R.P. 8716, sull'immobile censito al foglio 21, particella 335, sub 68 per 1/2 della proprietà contro **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****. Si allega la ispezione ipotecaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da titolo
Iscritto a Pescara il 12/02/2013
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 143
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 589.500,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di credito

Iscritto a Pescara il 06/11/2013

Reg. gen. 13705 - Reg. part. 1752

Quota: 1/2

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 07/11/2013

Reg. gen. 13747 - Reg. part. 1761

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 26/08/2014

Reg. gen. 8824 - Reg. part. 1206

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 377.644,25

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pescara il 27/04/2018

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 24/05/2021

Reg. gen. 7896 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 19/06/2023

Reg. gen. 9423 - Reg. part. 6628

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 22/12/2023

Reg. gen. 19544 - Reg. part. 14008

Quota: 1/2

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, ammonta a: per le trascrizioni relative ai tre verbali di pignoramento € 294,00 cadauno; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 1752 RP € 35,00; per la iscrizione di ipoteca giudiziale n. 143 RP € 3.594,00; per la iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1761 RP € 2.254,00; per la iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1206 RP € 2.094,00; per la trascrizione relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento n. RP. Totale oneri di cancellazione: € 9.153,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento fa parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia N. 13875 del 02/05/1967 rilasciata alla Ditta **** Omissis ****.

Successivamente in data 30/09/1986 è stata presentata dalla Ditta **** Omissis **** domanda di condono edilizio con prot. 96029.

Successivamente il Comune di Pescara in data 03/03/2004 ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria N. 5203/4 alla ditta **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con distacchi su Via Pisa e Via Lanciano, scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,30 m	8°
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è relativa ad un'altezza media in considerazione allo sviluppo del locale sottotetto che presenta un'altezza massima al colmo di m. 3,10 ed una minima di m. 1,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,06 Piano 8°
Dal 11/04/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 557,77 Piano 8°
Dal 01/01/1992 al 28/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 mq. Rendita € 143,63 Piano 8°
Dal 28/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 mq. Rendita € 143,63 Piano 8°
Dal 09/11/2015 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 27 mq. Superficie catastale 29 mq. mq Rendita € 143,63 Piano 8°

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
	21	335	150	1	C2	1	27 mq.	29 mq	143,63 €	8	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il locale magazzino oggetto del presente pignoramento allo stato attuale si presenta al grezzo privo di rifiniture.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile : piano ottavo sottotetto altezza variabile min. mt. 1,02 - mt. 1,50 e max. mt. 3,10.
Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : allo stato grezzo.

Pavimentazione interna: allo stato grezzo.

Infissi esterni : lucernai.

Infissi interni : solo porta d'ingresso.

Impianto elettrico ed idrico e riscaldamento mancanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è occupato dalla esecutata unitamente al coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1989 al 12/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ambrosio Nicola	11/04/1989	196244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/04/1989	4234	3175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Egidio Marra	12/07/2008			67447	20867
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	12/07/2008			12442	7702
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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 17/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per l' immobile oggetto di pignoramento e fino al 16/09/2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 22.12.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di credito

Iscritto a Pescara il 06/11/2013
Reg. gen. 13705 - Reg. part. 1752
Quota: 1/2

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 07/11/2013

Reg. gen. 13747 - Reg. part. 1761

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 26/08/2014

Reg. gen. 8824 - Reg. part. 1206

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 24/05/2021
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 19/06/2023
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 6628
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/12/2023
Reg. gen. 19544 - Reg. part. 14008
Quota: 1/2
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, ammonta a: per le trascrizioni relative ai tre verbali di pignoramento € 294,00 cadauno; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 1752 RP € 35,00; per la iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1761 RP € 2.254,00; per la iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1206 RP € 2.094,00. Totale oneri di cancellazione: € 5.265,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento fa parte di un fabbricato realizzato in forza della concessione edilizia N. 13875 del 02/05/1967 rilasciata alla Ditta **** Omissis ****.

L'immobile pignorato è stato realizzato in periodo ante 1967, non è stato possibile riscontrare con l'accesso agli atti presso gli uffici competenti, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto relativo alla c.e. n. 13875 del 02/05/1967.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I valori commerciali dei beni pignorati (lotto 1 costituito da appartamento ai piani settimo/ottavo, facenti parte di un fabbricato sito in Pescara, Via Pisa n. 29; nonché lotto n. 2 costituito da un locale magazzino al piano ottavo sottotetto facente parte dello stesso fabbricato, di cui al Lotto 1, sito in Pescara alla Via Pisa N. 29) sono stati determinati 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quelli in esame. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra riportato il più probabile valore unitario di riferimento per le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano : Lotto 1 ubicato nel Comune di Pescara, Via Pisa n. 29, identificato con metodologia sintetico-comparativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, è stato individuato come segue: appartamento €/mq 1.800,00#
Lotto 2 ubicato nel Comune di Pescara in Via Pisa N. 29 : locale magazzino al piano ottavo sottotetto €/mq 900,00#

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8
Appartamento di civile abitazione ubicato ai piani 7° e 8° comunicanti con scala interna propria, facente parte di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. L'appartamento in esame è composto al piano settimo da ingresso con ampio soggiorno salotto, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno con camera e bagno, oltre balcone su due lati; da piano ottavo mansardato collegato a mezzo di scala interna composto da camera con adiacente piccolo vano adibito a studio guardaroba, disimpegno con bagno, oltre piccolo terrazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 129.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8	144,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 259.560,00	50,00%	€ 129.780,00
Valore di stima:					€ 129.780,00

Valore di stima: € 129.780,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (per la quota pari al 50% di proprietà oggetto di vendita)	10,00	%

Valore finale di stima: € 116.802,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8
 Locale magazzino ubicato al piano 8° di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. Il locale in esame allo stato attuale si presenta al grezzo privo di tutte le rifiniture, con tramezzature anch'esse al grezzo che danno luogo a tre ambienti/vani.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8	45,00 mq	900,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 30.500,00

Nella presente stima si è ritenuto opportuno adottare un deprezzamento pari a € 10.000 motivato dall'attuale stato al grezzo dell'unità immobiliare priva di tutte le rifiniture.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Celiberti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio di mappa 21 di Pescara
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali Lotti 1 e 2 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Lotti 1 e 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza Lotto 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria Lotto 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria riferita alla C.E. in sanatoria Lotto 1
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8
Appartamento di civile abitazione ubicato ai piani 7° e 8° comunicanti con scala interna propria, facente parte di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. L'appartamento in esame è composto al piano settimo da ingresso con ampio soggiorno salotto, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno con camera e bagno, oltre balcone su due lati; da piano ottavo mansardato collegato a mezzo di scala interna composto da camera con adiacente piccolo vano adibito a studio guardaroba, disimpegno con bagno, oltre piccolo terrazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 116.802,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8
Locale magazzino ubicato al piano 8° di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. Il locale in esame allo stato attuale si presenta al grezzo privo di tutte le rifiniture, con tramezzature anch'esse al grezzo che danno luogo a tre ambienti/vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nel PRG del Comune di Pescara in "Zona B2 di conservazione e recupero" normata dall'Art.32 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Prezzo base d'asta: € 30.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.802,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Pisa - 29, scala C, piano 7-8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 68, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	144,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame allo stato di fatto coincidente col sopralluogo, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato ai piani 7° e 8° comunicanti con scala interna propria, facente parte di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. L'appartamento in esame è composto al piano settimo da ingresso con ampio soggiorno salotto, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno con camera e bagno, oltre balcone su due lati; da piano ottavo mansardato collegato a mezzo di scala interna composto da camera con adiacente piccolo vano adibito a studio guardaroba, disimpegno con bagno, oltre piccolo terrazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile allo stato attuale è occupato dalla esecutata unitamente al coniuge.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Pisa N. 29, piano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 335, Sub. 150, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Il locale magazzino oggetto del presente pignoramento allo stato attuale si presenta al grezzo privo di rifiniture.		
Descrizione:	Locale magazzino ubicato al piano 8° di un fabbricato sito in Pescara alla Via Pisa n. 29 in zona centrale di Pescara, dotato di tutte le infrastrutture urbane sia primarie che secondarie. Il locale in esame allo stato attuale si presenta al grezzo privo di tutte le rifiniture, con tramezzature anch'esse al grezzo che danno luogo a tre ambienti/vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile allo stato attuale è occupato dalla esecutata unitamente al coniuge.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PISA - 29, SCALA C, PIANO 7-8

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da titolo
Iscritto a Pescara il 12/02/2013
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 143
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 589.500,00
- **ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di credito
Iscritto a Pescara il 06/11/2013
Reg. gen. 13705 - Reg. part. 1752
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 07/11/2013
Reg. gen. 13747 - Reg. part. 1761
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/08/2014
Reg. gen. 8824 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 377.644,25

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 27/04/2018
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/2

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

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 24/05/2021
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 19/06/2023
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 6628
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/12/2023
Reg. gen. 19544 - Reg. part. 14008
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PISA N. 29, PIANO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo a garanzia di credito
Iscritto a Pescara il 06/11/2013
Reg. gen. 13705 - Reg. part. 1752
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 07/11/2013
Reg. gen. 13747 - Reg. part. 1761
Quota: 1/1
Importo: € 432.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 26/08/2014



Reg. gen. 8824 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 377.644,25



Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 24/05/2021
Reg. gen. 7896 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 19/06/2023
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 6628
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/12/2023
Reg. gen. 19544 - Reg. part. 14008
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

