

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Formica Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 22/08/2024, il sottoscritto Geom. Formica Maurizio, con studio in Via Venezia, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email maurizio@studioformica.it, PEC maurizio.formica@geopec.it, Tel. 335373105, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3 (Coord. Geografiche: 42.44311;14.21580)

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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



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

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

si tratta di una società

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

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

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

nulla

## PATTI

nulla

## STATO CONSERVATIVO

stato conservativo buono. L'appartamento è abitato.

## PARTI COMUNI

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono state rilevate servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/01/2018

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

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

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 0,00

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

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

NULLA fino al 17/12/2024

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

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

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

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a pescara il 12/11/2019  
Reg. gen. 16287 - Reg. part. 11437  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a pescara il 22/05/2024  
Reg. gen. 7690 - Reg. part. 5601  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare le formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n 2 pignoramento € 588, 00 ( 200 + 35 + 59 cadauna) iscrizione mutuo € 35,00 ipoteca legale € 1.326,00 ( 1232 + 35 + 59) per un TOTALE COMPLESSIVO di € 1.949,00\_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

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

### REGOLARITÀ EDILIZIA



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

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

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

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

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

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - strada colle carullo n. 71, edificio B1, scala unica, interno A11, piano 3

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

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

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

Valore di stima del bene: € 97.650,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

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

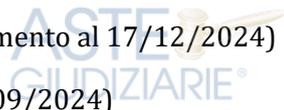
Montesilvano, li 17/12/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**



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



**LOTTO UNICO**

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



**LOTTO UNICO**

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



## Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da mutuo

Iscritto a pescara il 08/02/2008

Reg. gen. 2240 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 3.960.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.980.000,00

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

- **ipoteca legale** derivante da debito fiscale

Iscritto a pescara il 06/08/2015

Reg. gen. 9265 - Reg. part. 1504

Quota: 1/1

Importo: € 246.302,52

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.151,26

Data: 06/08/2015

N° repertorio: 9265

N° raccolta: 1504

