
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Angelo Camillo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16

Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.070,34	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.655,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT	24



INCARICO

All'udienza del 12/01/2023, il sottoscritto Ing. D'Angelo Camillo, con studio in Via Falcone e Borsellino, 18 - 65129 - Pescara (PE), email dangelo.camillo@gmail.com, PEC camillo.dangelo@ingpec.eu, Tel. 366 3579253, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2023 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 Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4 (Coord. Geografiche: 42.50470575529114, 14.132334443707167)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA FOSSO FORESTE N. 3, PIANO 3-4

Appartamento duplex, piano 3 - piano 4 mansarda, con scala interna.

Piano 3 con 1 cucina, 1 soggiorno, 1 bagno e locale antibagno/disimpegno. 1 balcone N-E, un balcone S-O, una loggia lato Ovest.

Piano 4 mansarda con tetto a capanna, 4 locali di sgombero, 1 bagno con finestra e locale antibagno/disimpegno, 1 balcone N-O.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA FOSSO FORESTE N. 3, PIANO PT

Locale garage posto al piano terra, con accesso tramite corte comune recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Come da titolo di provenienza: proprietà società venditrice **** Omissis **** a due lati, Via Fosso Foreste, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,93 mq	36,85 mq	1,00	36,85 mq	2,40 m	4
Abitazione	14,82 mq	17,47 mq	1,00	17,47 mq	2,40 m	4
Abitazione	7,10 mq	8,28 mq	0,90	7,45 mq	2,40 m	4
Abitazione	14,94 mq	18,18 mq	1,00	18,18 mq	2,40 m	4
Balcone scoperto	11,73 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	17,89 mq	19,32 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	3

Balcone scoperto	14,54 mq	15,68 mq	0,25	3,92 mq	0,00 m	3
Loggia	13,30 mq	14,67 mq	0,40	5,87 mq	0,00 m	3
Abitazione	10,24 mq	13,00 mq	0,90	11,70 mq	2,70 m	3
Abitazione	35,72 mq	41,29 mq	1,00	41,29 mq	2,70 m	3
Abitazione	8,24 mq	10,19 mq	0,90	9,17 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				159,98 mq		
Incidenza condominiale:				17,97	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 981 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2228
Dal 05/05/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1127 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 05 17
Dal 24/11/2004 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1229, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 404,90 Piano P3 - P4
Dal 14/04/2023 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1229, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 354,29 Piano P3 - P4

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F646 - Foglio 8 - Particella 1127

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	8	1229	12	2	A2	4	7 vani	157 mq	354,29 €	P3 - P4	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali non corrispondeva a pieno allo stato di fatto attuale rilevato dallo scrivente. Ai soli fini della vendita è stato depositato un nuovo accatastamento, come richiesto dal G.E. .



STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano. Le finiture (pavimenti, rivestimenti e infissi) risultano di buona qualità.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare veniva venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava , con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice, nonché con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali previste dall'art. 1117 c.c. e seguenti, ivi compresi i diritti pro quota sulla particella 1227 del foglio 8 corte-(bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 1228 e 1229), sulla particella 1229 sub.1 (corte-bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1229) e 1229 sub. 2 (bene comune non censibile androne - ripostiglio - locale motore ascensore al P.T. - vano scala e ascensore al piano terra , primo, secondo, terzo e quarto) ai subalterni 8, 9, 10, 11, 12 e 13 e del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali - ALLEGATO N.3). Per ogni altra delucidazione in merito, si rimanda all'atto di compravendita (ALLEGATO N.19).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste reciproca servitù di accesso pedonale e carrabile e con ogni mezzo sulla particella 1229 sub.1 a favore di tutti i subalterni della particella 1228, nonché su quella striscia di terreno parallela e contigua alla particella 1229 subalterno 1 a favore di tutti i subalterni della particella 1229." Si veda mappale catastale (allegato N.2).

Censo non presente.

Livello non presente.

Usi civici non presenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fondazioni: in c.a. a travi rovesce.

Esposizione: doppia esposizione nord est / sud ovest. Ulteriore affaccio a nord ovest.

Altezza interna utile: 2,70 m P-3. Altezza media P-4: 2,40 m.

Strutture verticali: telaio spaziale in c.a. a pilastri e travi.

Solai: in laterocemento.

Copertura: in laterocemento a 2 falde.

Manto di copertura: in tegole portoghesi.

Pareti: esterne, con tamponatura in forati in laterizio e intonaco colorato interne, in forati con finitura ad intonaco e tinteggiatura a tempera.

Pavimentazione interna ed esterna: piastrelle in ceramica monocottura;

Infissi: interni, porte in legno tamburato verniciate, d'ingresso con chiusura di sicurezza. Finestre e portefinestre in legno con tapparelle avvolgibili in pvc.

Scale: esterne condominiali in granito. Scala interna in pietra dura.

Impianti: elettrico, sottotraccia 220V, con interruttori tradizionali, idrico e termico con caldaia tradizionale esterna (posto sul balcone ad nord ovest in apposito cavedio) e termosifoni in alluminio, impianto gas presente.

Impianto di climatizzazione.

Terreno esclusivo: non presente;

Posto auto: Garage (si veda lotto n.2).



STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****.

Non risultano contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/04/1994	3893	2812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescara	28/12/1993	30	450



Dal 05/05/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amicarelli Patrizia di Montesilvano	05/05/2003	55601	4547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/06/2003	8670	6005
		Registrazione			
Dal 24/11/2004 al 15/02/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli patrizia di Montesilvano	24/11/2004	65476	5260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/11/2004	20164	13734
		Registrazione			

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.

Per l'unità oggetto della vendita la società venditrice ai fini del rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Montesilvano ha stipulato un atto di vincolo pertinenziale del sottotetto al rogito Notaio **** Omissis **** in data 27/10/2004 rep. 64971 registrato a Pescara il 10/11/2004, avente ad oggetto l'inalienabilità del sottotetto separatamente dal sottostante appartamento così come richiesto dai competenti organi del Comune di Montesilvano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/11/2004
Reg. gen. 20165 - Reg. part. 3690
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Amicarelli Patrizia
Data: 24/11/2004
N° repertorio: 65477
N° raccolta: 5261

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 02/08/2022
Reg. gen. 12819 - Reg. part. 9123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento notificato con atto di precetto in data 17/06/2022 con l'intimazione di pagamento della somma di €75.398,49 oltre spese legali ed occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la competente Agenzia delle Entrate del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Pescara si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 329,00 € (trecentoventinove,00 euro) 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:

- 1) Ipoteca volontaria (iscrizione n° 20165 reg. part.3690 del 30/11/2004): euro 35,00 per tassa ipotecaria, per complessivi euro 35,00;
- 2) Verbale di pignoramento immobili del 02/08/2022 (trascrizione n° 12819 reg. part. 9123): euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo per complessivi euro 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella sottozona B5 individuata dal P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) e fa riferimento all'art. 39 delle attuali Norme Tecniche Attuative: "La sottozona B5 comprende alcuni ambiti per lo più nelle zone interne e/o limitrofe ai piani particolareggiati già approvati o a ridosso di frange urbane poco qualificate, spesso situate lungo la Via Vestina, che possono presentare deficit di quote altimetriche o zone identificate o fortemente sottoutilizzate. Queste aree, fortemente penalizzate richiedono incentivi volumetrici per le riqualificazione delle varie zone. [...]"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Ai sensi delle vigenti Leggi urbanistiche si dichiara che la porzione immobiliare è parte di un edificio realizzato in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano nell'anno 2003 al n. 9681 a **** Omissis **** (ALLEGATO N.12), successivo Permesso di Costruire in variante del 30/07/2004 n.10055 (ALLEGATO N.7) rilasciata a **** Omissis ****. I titoli abilitativi permettono la costruzione di n.2 edifici denominati con "A" e "B". L'immobile oggetto del procedimento in corso fa parte dell'edificio "B", ultimato in data 03/11/04 (ALLEGATO N.9).

La parte venditrice **** Omissis **** dichiarava, inoltre, che era in corso la pratica per la richiesta al Comune di Montesilvano del rilascio del Certificato di agibilità, relativo alla palazzina di cui fa parte l'immobile in oggetto, essendo stati ultimati i lavori il 03/11/2004. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 10/01/2005 (Allegato N.4).

In data 06/07/2010 viene rilasciato dal Comune di Montesilvano il Permesso di Costruire A10-73 per il recupero abitativo del sottotetto (Piano 4) in base alla L.R.15/2004 (ALLEGATI N.10 E N.11) rilasciata a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo è stata accertata una difformità rispetto ai titoli abilitativi citati. Ci sono differenze nella distribuzione interna degli ambienti al piano terzo e al piano sottotetto. Al piano sottotetto, inoltre, non sono presenti i due lucernari indicati nella planimetria allegata al Permesso di Costruire A10-73. L'assenza di queste aperture non permette il raggiungimento della superficie aeroilluminante minima prescritta dal D.M. 75 del 05/07/75 pari a 1/8 della superficie calpestabile.

Tale condizione invalida il certificato di agibilità inizialmente rilasciato, per quanto sopra descritto è stato effettuato un nuovo accatastamento al solo fine di vendita che non sana le difformità riscontrate e implica l'assoluta necessità di ripristinare lo stato dei luoghi asseverato dal Permesso di Costruire A10-73.

In particolare, i lavori dovranno prevedere il ripristino delle aperture così come descritte dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire A10-73. A tal riguardo è stato stilato un computo metrico estimativo, allegato alla presente perizia, e i costi da esso desunti sono stati considerati nella stima del bene (ALLEGATO N.18).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 614,87

Si rimanda agli allegati della presente perizia, in particolare ai documenti inviati allo scrivente dallo **** Omissis **** (ALLEGATO N.3).

Gli importi sopra segnalati sono da considerarsi calcolati per i soli millesimi di pertinenza al lotto n.1 (89,5/100 dove con 100 si indica la somma dei millesimi di proprietà degli esecutati).

In data 19/04/2023 **** Omissis **** segnalava un debito di 150,00€ a carico degli esecutati. In base ai millesimi indicati, la cifra di pertinenza al lotto n.1 è di 134,25€.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



Confinante con area di manovra e proprietà dell'impresa di costruzioni **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,80 mq	23,80 mq	1,00	23,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,80 mq		
Incidenza condominiale:				2,10	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,30 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 981 Qualità Orto irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 22 28
Dal 05/05/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1127 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 05 17
Dal 24/11/2004 al 21/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1229, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 mq Rendita € 36,15 Piano PT



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	1229	7	2	C6	6	20 mq	23 mq	36,15 €	PT		

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'Immobile risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare veniva venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che si possiedono e si hanno diritto di possedere dalla parte venditrice, nonché con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio in cui il detto immobile trovansi, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti e del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali - ALLEGATO N.3).

Tali parti condominiali sono, in particolare:

- corte condominiale: Fg.8 part.1227, Fg.8 part.1229 sub.1;
- androne, ripostiglio, locale motore ascensore al p.t., vano scala e ascensore: Fg.8 Part.1229 sub.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste reciproca servitù di accesso pedonale e carrabile e con ogni mezzo sulla particella 1229 sub.1 a favore di tutti i subalterni della particella 1228, nonché su quella striscia di terreno parallela e contigua alla particella 1229 subalterno 1 a favore di tutti i subalterni della particella 1229." Si veda mappale catastale (Allegato N.2).

Censo non presente.

Livello non presente.

Usi civici non presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a. a travi rovesce.

Esposizione: Sud-est/nord-est.

Altezza interna utile: 2,40

Strutture verticali: telaio spaziale in c.a. a pilastri e travi.

Solai: in laterocemento.

Pareti: esterne, con tamponatura in forati in laterizio e intonaco colorato interne, in forati con finitura ad intonaco e tinteggiatura a tempera.

Pavimentazione interna ed esterna: piastrelle in ceramica monocottura;

Infissi: Porta basculante in acciaio verniciato. Finestra in legno a 2 battenti.

Impianti: elettrico, sottotraccia 220V, con interruttori tradizionali, plafoniera neon. Locale non riscaldato.

Terreno esclusivo: non presente.



STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2002 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/04/1994	3893	2812
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	28/12/1993	30	450		
Dal 05/05/2003 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Patrizia di Montesilvano	05/05/2003	6501	4547



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/06/2003	8670	6005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2004 al 15/02/2023		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amicarelli Patrizia di Montesilvano	24/11/2004	65476	5260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/11/2004	20164	13734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/11/2004
Reg. gen. 20165 - Reg. part. 3690
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00
Rogante: Amicarelli Patrizia
Data: 24/11/2004
N° repertorio: 65447
N° raccolta: 5261



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 02/08/2022
Reg. gen. 12819 - Reg. part. 9123
Quota: 75.398,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la competente Agenzia delle Entrate del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Pescara si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 329,00 € (trecentoventinove,00 euro) 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:

- 1) Ipoteca volontaria (iscrizione n° 20165 reg. part.3690 del 30/11/2004): euro 35,00 per tassa ipotecaria, per complessivi euro 35,00;
- 2) Verbale di pignoramento immobili del 02/08/2022 (trascrizione n° 12819 reg. part. 9123): euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo per complessivi euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella sottozona B5 individuata dal P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) e fa riferimento all'art. 39 delle attuali Norme Tecniche Attuative: "La sottozona B5 comprende alcuni ambiti per lo più nelle zone interne e/o limitrofe ai piani particolareggiati già approvati o a ridosso di frange urbane poco qualificate, spesso situate lungo la Via Vestina, che possono presentare deficit di quote altimetriche o zone identificate o fortemente sottoutilizzate. Queste aree, fortemente penalizzate richiedono incentivi volumetrici per le riqualificazione delle varie zone. [...]"



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.



Ai sensi delle vigenti Leggi urbanistiche si dichiara che la porzione immobiliare è parte di un edificio realizzato in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montesilvano nell'anno 2003 al n. 9681 a **** Omissis **** (ALLEGATO N.12), successivo Permesso di Costruire in variante del 30/07/2004 n.10055 (ALLEGATO N.7) rilasciata a **** Omissis ****. I titoli abilitativi permettono la costruzione di n.2 edifici denominati con "A" e "B". L'immobile oggetto del procedimento in corso fa parte dell'edificio "B", ultimato in data 03/11/04 (ALLEGATO N.9).

La parte venditrice **** Omissis **** dichiarava, inoltre, che era in corso la pratica per la richiesta al Comune di Montesilvano del rilascio del Certificato di agibilità, relativo alla palazzina di cui fa parte l'immobile in oggetto, essendo stati ultimati i lavori il 03/11/2004. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 10/01/2005 (Allegato N.4).



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 72,14

Si rimanda agli allegati della presente perizia, in particolare ai documenti inviati allo scrivente dallo **** Omissis **** (ALLEGATO N.3).

Gli importi sopra segnalati sono da considerarsi calcolati per i soli millesimi di pertinenza al lotto n.2 (10,5/100 dove con 100 si indica la somma dei millesimi di proprietà degli esecutati).

In data 19/04/2023 **** Omissis **** segnalava un debito di 150,00€ a carico degli esecutati. In base ai millesimi indicati, la cifra di pertinenza al lotto n.2 è di 15,75€.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4
Appartamento duplex, piano 3 - piano 4 mansarda, con scala interna. Piano 3 con 1 cucina, 1 soggiorno, 1 bagno e locale antibagno/disimpegno. 1 balcone N-E, un balcone S-O, una loggia lato Ovest . Piano 4 mansarda con tetto a capanna, 4 locali di sgombero, 1 bagno con finestra e locale antibagno/disimpegno, 1 balcone N-O.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 226.476,00
Valore di stima ottenuto prendendo in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che fa oscillare il prezzo per Abitazioni civili, per la zona interessata, con stato conservativo "normale" tra i € 940.00 e i € 1.400.
Ulteriore confronto è stato effettuato con l'ausilio del borsino immobiliare, che rileva valori statistici e aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, questo pone un prezzo per la "fascia media" pari a € 1217,00 ottenuto come media tra i valori limite € 1010,00 e € 1425,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4	188,73 mq	1.200,00 €/mq	€ 226.476,00	100,00%	€ 226.476,00
				Valore di stima:	€ 226.476,00

Valore di stima: € 226.476,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5405,66	€

Valore finale di stima: € 221.070,34



Sono state riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo depositato (Permesso di costruire A10-73, allegati N.7 e N.8) sanabili con i lavori descritti nel computo estimativo allegato alla presente perizia (Allegato N.18).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT
Locale garage posto al piano terra, con accesso tramite corte comune recintata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.655,00
Valore di stima ottenuto prendendo in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che fa oscillare il prezzo per Box Auto, per la zona interessata, con stato conservativo "normale" tra i € 650,00 e i € 970,00.
Ulteriore confronto è stato effettuato con l'ausilio del borsino immobiliare, che rileva valori statistici e aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, questo pone un prezzo pari a € 915 ottenuto come media tra i valori limite € 722 e € 1108.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT	24,30 mq	850,00 €/mq	€ 20.655,00	100,00%	€ 20.655,00
				Valore di stima:	€ 20.655,00

Valore di stima: € 20.655,00

Valore finale di stima: € 20.655,00

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.

Pescara, li 03/05/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.1 - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO N.2_Mappa fg 8 part 1229 (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N.3_Prospetto Tabelle foreste B (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO N.4_Certificato di agibilità (Aggiornamento al 10/01/2005)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO N.5_Documentazione fotografica LOTTO 1 (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO N.6_Documentazione fotografica LOTTO 2 (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.7_PDC 10055/04 (Aggiornamento al 30/07/2004)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALLEGATO N.8_PDC 10056/04 TAV 2 (Aggiornamento al 30/07/2004)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.9_Comunicazione ultimazione lavori edificio B (Aggiornamento al 04/11/2004)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.10_Pdc A10-73 - Recupero sottotetto (Aggiornamento al 06/07/2010)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALLEGATO N.11_Pdc A10-73 - Recupero sottotetto - TAVOLA (Aggiornamento al 06/07/2010)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALLEGATO N.12_CE 9681 del 2003 (Aggiornamento al 10/05/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.13_RELAZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO N.14_Visura storica fg8 part 1229 sub12_LOTTO 1 (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO N.15_PLN_185334769_1 Planimetria catastale sub12_LOTTO 1 (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO N.16_Visura storica fg8 part 1229 sub 7_LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO N.17_PLN_185334769_2 Planimetria catastale sub 7_LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N.18_Computo metrico lavori ripristino (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO N.19_Atto di compravendita immobile.pdf (Aggiornamento al 06/12/2004)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4
Appartamento duplex, piano 3 - piano 4 mansarda, con scala interna. Piano 3 con 1 cucina, 1 soggiorno, 1 bagno e locale antibagno/disimpegno. 1 balcone N-E, un balcone S-O, una loggia lato Ovest . Piano 4 mansarda con tetto a capanna, 4 locali di sgombero, 1 bagno con finestra e locale antibagno/disimpegno, 1 balcone N-O.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella sottozona B5 individuata dal P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) e fa riferimento all'art. 39 delle attuali Norme Tecniche Attuative: "La sottozona B5 comprende alcuni ambiti per lo più nelle zone interne e/o limitrofe ai piani particolareggiati già approvati o a ridosso di frange urbane poco qualificate, spesso situate lungo la Via Vestina, che possono presentare deficit di quote altimetriche o zone identificate o fortemente sottoutilizzate. Queste aree, fortemente penalizzate richiedono incentivi volumetrici per le riqualificazione delle varie zone. [...]"

Prezzo base d'asta: € 221.070,34

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT
Locale garage posto al piano terra, con accesso tramite corte comune recintata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella sottozona B5 individuata dal P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) e fa riferimento all'art. 39 delle attuali Norme Tecniche Attuative: "La sottozona B5 comprende alcuni ambiti per lo più nelle zone interne e/o limitrofe ai piani particolareggiati già approvati o a ridosso di frange urbane poco qualificate, spesso situate lungo la Via Vestina, che possono presentare deficit di quote altimetriche o zone identificate o fortemente sottoutilizzate. Queste aree, fortemente penalizzate richiedono incentivi volumetrici per le riqualificazione delle varie zone. [...]"

Prezzo base d'asta: € 20.655,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.070,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	188,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano. Le finiture (pavimenti, rivestimenti e infissi) risultano di buona qualità.		
Descrizione:	Appartamento duplex, piano 3 - piano 4 mansarda, con scala interna. Piano 3 con 1 cucina, 1 soggiorno, 1 bagno e locale antibagno/disimpegno. 1 balcone N-E, un balcone S-O, una loggia lato Ovest . Piano 4 mansarda con tetto a capanna, 4 locali di sgombero, 1 bagno con finestra e locale antibagno/disimpegno, 1 balcone N-O.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.655,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA FOSSO FORESTE n. 3, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1229, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	24,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione con segni dovuti per lo più all'uso quotidiano.		
Descrizione:	Locale garage posto al piano terra, con accesso tramite corte comune recintata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Non risultano contratti di locazione in essere.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FOSSO FORESTE N. 3, PIANO 3-4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/11/2004
Reg. gen. 20165 - Reg. part. 3690
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Amicarelli Patrizia
Data: 24/11/2004
N° repertorio: 65477
N° raccolta: 5261

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 02/08/2022
Reg. gen. 12819 - Reg. part. 9123
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento notificato con atto di precetto in data 17/06/2022 con l'intimazione di pagamento della somma di €75.398,49 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FOSSO FORESTE N. 3, PIANO PT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/11/2004
Reg. gen. 20165 - Reg. part. 3690
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Amicarelli Patrizia
Data: 24/11/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 65447

N° raccolta: 5261

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 02/08/2022

Reg. gen. 12819 - Reg. part. 9123

Quota: 75.398,49

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

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

Formalità a carico della procedura

