

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 545.306,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Marcello, con studio in Via Gole di Celano, 10 - 65125 - Pescara (PE), email dalonzo.marcello@tiscali.it;marcello.dalonzo@tiscali.it, PEC marcello.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 0854154366 - 3285452126, Fax 0854154367, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.471853, 14.209847)

DESCRIZIONE

Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, composti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione Catastale risulta Integrale, per cui 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 1/1)

La Proprietà risulta ad una Srl

CONFINI

Locali al Piano secondo del Fabbricato sito a Pescara in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) a Confine Con: Via Nicola Fabrizi, Via Trento, Altra Ditta, Chiostrina Condominiale, Scala Condominiale, Altra Ditta. Salvo altri o Aveni Causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	178,74 mq	202,75 mq	1	202,75 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	18,90 mq	18,90 mq	0,40	7,56 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				210,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,31 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I Locali risultano avere 2 ingressi e sono comodamente divisibili in due blocchi uffici distinti con balconate autonome.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Vani

		Rendita € 303,00 Piano 2
Dal 26/06/1997 al 18/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Vani Rendita € 1.533,87 Piano 2
Dal 18/10/2002 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9Vani Rendita € 5.019,96 Piano 2
Dal 16/12/2008 al 17/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9 Vani Rendita € 5.019,96 Piano 2
Dal 17/11/2011 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9 Vani Rendita € 5.019,96 Piano 2

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali. e Cioè: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	245	17	1	A10	3	9 Vani	206 mq	5019,96 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Esiste Corrispondenza Catastale.

PRECISAZIONI

Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, posti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali. In proprietà a: **** Omissis ****
Esiste la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo Comma, c.p.c.

PATTI

I locali sono in detenzione della **** Omissis **** in "ACCORDO DI PRECARIO ONEROSO DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL' ABITATIVO" concessi dal Custode Avv. Luca Palma con Contratto del 19/02/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pescara in data 21/02/2025 al n. 276 Serie 3 per un'importo mensile di € 1.800,00 (euro milleottocento/00) IVA compresa.

STATO CONSERVATIVO

I Locali Ufficio ed il fabbricato risultano in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'Immobile pignorato risulta inserito in un contesto Condominiale. L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano Servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile pignorato si presenta in ottime condizioni generali. Staticamente il fabbricato risulta con manutenzione Buone con struttura in CA. e copertura a terrazzo. Gli impianti risultano essere a norma con riscaldamento centralizzato e termosifoni in acciaio, impianto di condizionamento nel locale ufficio principale. Impianti elettrici a norma con salvavita e comunque corretti per la destinazione ad uso Uffici, attualmente studi Medici. I bagni con rivestimenti in ceramica monocultura, sanitari e arredi a norma. Pavimentazioni dei locali con piastrellino di marmo. Tali caratteristiche collocano gli Uffici in una fascia qualitativa medio/alta. La posizione dei locali risulta, come già detto, estremamente centrale rispetto al comune di Pescara. Infissi esterni e interni in legno. H interna mt. 3,00, Piano Secondo in un fabbricato di 9 Piani ft.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

NN

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00

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

I locali sono in detenzione della I locali sono in detenzione della **** Omissis **** in "ACCORDO DI PRECARIO ONEROSO DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL' ABITATIVO" concessi dal Custode Avv. Luca Palma con Contratto del 19/02/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pescara in data 21/02/2025 al n. 276 Serie 3 per un'importo mensile di € 1.800,00 (euro milleottocento/00) IVA compresa. In "ACCORDO DI PRECARIO ONEROSO DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL' ABITATIVO" concessi dal Custode Avv. Luca Palma con Contratto del 19/02/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pescara in data 21/02/2025 al n. 276 Serie 3 per un'importo mensile di € 1.800,00 (euro milleottocento/00) IVA compresa. Nel contratto viene specificato che: "Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo, configura un'occupazione temporanea onerosa (o precario oneroso) e non una locazione in senso tecnico, essendo finalizzato a regolamentare l'utilizzo dell'immobile nelle more della procedura esecutiva e fino all'aggiudicazione dello stesso". Di conseguenza, Come chiarito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 11830/2013, il rapporto costituito nell'ambito della procedura esecutiva è destinato a non superare i limiti temporali propri della procedura stessa e ad esaurirsi con la vendita forzata, essendo per sua peculiare natura sottratto ai vincoli di durata previsti dalla normativa in materia di locazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/06/1997 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

18/10/2002		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. BULFERI	26/06/1997	127669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/10/2002 al 16/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. DE CINQUE GERMANO	18/10/2002	46778	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI di PESCARA	23/10/2002	11496.1/2002	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/12/2008 al 17/11/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale BUSANI ANGELO	16/12/2008	8295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
MILANO	17/12/2008	31428			
Dal 17/11/2011 al 19/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale DIONIGI ALESSANDRO	17/11/2011	4735	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	29/11/2011	11143.1/2011	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (Verbale di Pignoramento Immobili)**

Trascritto a PESCARA il 22/02/2023

Reg. gen. 2972 - Reg. part. 1826

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/entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione a carico della procedura della Trascrizione 2972/2023 del 22/02/2023 Contro **** Omissis ****, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere di: € 294,00.

Derivanti dai seguenti Calcoli indicati dall'Agenzia delle Entrate cn PEC in data 22/03/2023:

Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato con Progetto approvato nella Commissione Edilizia del 14/ottobre/1960; inizio Lavori in data 14/02/1961.

Pur se Realizzato con variazioni rispetto al progetto approvato, come da verifica sulle planimetrie di progetto, visionate nell'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato in data 10/01/2024, all'epoca non si richiedeva la presentazione della Variante in Corso d'opera ma faceva fede la planimetria catastale di primo impianto, che nella fattispecie è stata presentata all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 06/03/1963, derivandone quindi la Dichiarazione di Abitabilità N. 4273 del 25/07/1963, per cui il fabbricato risulta Legittimo.

La variazione di destinazione d'uso da: Abitazione a Uso Ufficio, compiuta il 27/09/2002 come da visura storica Catastale, risulta Urbanisticamente Conforme in quanto all'epoca la Variazione Urbanistica era permessa all'interno della stessa categoria Urbanistica, come sancito dall'allora vigente Regolamento Edilizio: La variazione di destinazione d'Uso dei locali era da considerarsi a regime libero. (dpr n. 380/2001, testo unico in materia edilizia che recita: omiss. ... il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito)

Per quanto riguarda, però, le Variazioni interne difformi nei locali, rispetto alla pianta catastale di primo impianto e costituite da:

- Chiusura della prima porta di ingresso ai locali
- Variazione della disposizione interna nel Wc, Antiwc e Rip. all'ingresso
- Variazione nella larghezza del corridoio
- Variazione nella conformazione di due porte nel secondo Rip. E nel locale Segreteria
- Variazione nell'ingresso del locale studio lato Nord

Sono da considerarsi variazioni minime, approvabili all'epoca dei fatti e alla data odierna, se pur dovranno essere sottoposte, comunque, a domanda di Sanatoria in quanto non sono state riscontrate documentazioni autorizzative presenti negli uffici tecnici del Comune di Pescara nell'ispezione compiuta in data 08/01/2024 con operatore Tecnico Comunale, che ne legittimino la realizzazione, e comunque si ritiene, siano perfettamente condonabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato con Progetto approvato nella Commissione Edilizia del 14/ottobre/1960; inizio Lavori in data 14/02/1961.

Pur se Realizzato con variazioni rispetto al progetto approvato originariamente, come da verifica sulle planimetrie di progetto, visionate nell'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato in data 10/01/2024, è emerso che all'epoca non si richiedeva la presentazione della Variante in Corso d'opera ma faceva fede la planimetria catastale di primo impianto, che nella fattispecie è stata presentata all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 06/03/1963, derivandone quindi la Dichiarazione di Abitabilità N. 4273 del 25/07/1963, per cui il fabbricato risulta Legittimo.

La variazione di destinazione d'uso da: Abitazione a Uso Ufficio, compiuta il 27/09/2002 come da visura storica Catastale, risulta Urbanisticamente Conforme in quanto all'epoca la Variazione Urbanistica era permessa all'interno della stessa categoria Urbanistica, come sancito dall'allora vigente Regolamento Edilizio: La variazione di destinazione d'Uso dei locali era da considerarsi a regime libero. (dpr n. 380/2001, testo unico in

materia edilizia che recita: omiss. ... il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito)

Per quanto riguarda, però, le Variazioni interne difformi nei locali, rispetto alla pianta catastale di primo impianto e costituite da:

- Chiusura della prima porta di ingresso ai locali
- Variazione della disposizione interna nel Wc, Antiwc e Rip. all'ingresso
- Variazione nella larghezza del corridoio
- Variazione nella conformazione di due porte nel secondo Rip. E nel locale Segreteria
- Variazione nell'ingresso del locale studio lato Nord

Compiute presumibilmente nell'anno 2002, Sono da considerarsi variazioni minime, approvabili all'epoca dei fatti e alla data odierna, se pur dovranno essere sottoposte, comunque, a domanda di Sanatoria in quanto non sono state riscontrate documentazioni autorizzative presenti negli uffici tecnici del Comune di Pescara nell'ispezione compiuta in data 08/01/2024 con operatore Tecnico Comunale, che ne legittimino la realizzazione, e comunque si ritiene, siano condonabili.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontati con la Planimetria di primo impianto depositato presso l'Agenzia del Territorio e l'ultima PLN esistente dichiarata in data 27/09/2002, sono emerse le seguenti difformità:

- Chiusura della prima porta di ingresso ai locali
- Variazione della disposizione interna nel Wc, Antiwc e Rip. all'ingresso
- Variazione nella larghezza del corridoio
- Variazione nella conformazione di due porte nel secondo Rip. E nel locale Segreteria
- Variazione nell'ingresso del locale studio lato Nord

Tali differenze, da considerarsi variazioni minime, approvabili all'epoca dei fatti e alla data odierna, dovranno essere sottoposte, comunque, a domanda di Sanatoria in quanto non sono state riscontrate documentazioni autorizzative presenti negli uffici tecnici del Comune di Pescara nell'ispezione compiuta in data 08/01/2024 con operatore Tecnico Comunale, che ne legittimino la realizzazione, e comunque si ritiene, siano perfettamente condonabili.

L'Importo quantificato forfettariamente per la Sanatoria delle difformità, viene indicato in circa 1.500,00 € (compese le spese tecniche) che Il Comune di Pescara quantificherà più precisamente nella parte delle sue competenze.

Gli Impianti si ritiene, ad una esamina effettuata sul posto, sono da considerare a Norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.662,51

Le spese Condominiali, come da comunicazione dell'Amministratore in data 10/01/2024, Scadute risultano quantificate in € 7.185,21. (vedi lettera in allegato alla presente) che saranno aggiornate all'atto della Vendita dei Locali in oggetto.

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** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2
Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, composti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10 Valore di stima del bene: € 546.806,00

Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, composti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da

Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali.

La zona di PRG risulta B2 Completamento e Recupero.

Omiss " Art. 32 – SOTTOZONA B2: CONSERVAZIONE E RECUPERO

1. La sottozona B2 delimita le aree più centrali della città, comprese nei settori urbani 1 e 2 destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, ma con il miglioramento del sistema viario e infrastrutturale e il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato al rispetto delle condizioni indicate nei commi successivi." omiss

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A/10 Valore di stima del bene: € 546.806,00, all'interno del quale sarà da considerare la quota di circa 1.500,00 € per la regolarizzazione delle opere interne.

Il metodo Utilizzato per la presente Stima e' quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilita', consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione cosi' ottenuta restituisce il piu' probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilita' di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, nel suo insieme, viene indicato in € 546.806,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima quantificato in € 546.800,00 (valore arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2	210,31 mq	2.600,00 €/mq	€ 546.806,00	100,00%	€ 546.806,00
				Valore di stima:	€ 546.806,00

Valore di stima: € 546.806,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€

Valore finale di stima: € 545.306,00

Il metodo Utilizzato per la presente Stima è quello del Market Comparison Approach (MCA), scelto per la sua attendibilità, consistente nella Valutazione attraverso la comparazione di 3 immobili simili con quello in stima, corretti nel loro Valore attraverso le loro caratteristiche Tecnico-Economiche, tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari degli immobili e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore. Tale Valore viene anche mediato dalla Valutazione ottenuta utilizzando i Valori OMI dell'Osservatorio Mobiliare Italiano, organo dell'Agenzia del Territorio Italiano. La Valutazione così ottenuta restituisce il più probabile Valore di Mercato del bene in stima (subject) con attendibilità di tipo scientifico, comparabile anche da qualsiasi altro soggetto stimatore.

Il Valore Finale del Bene in stima, nel suo insieme, viene indicato in € 546.806,00 che, restituiscono un Valore Finale di Stima, detratto il costo di regolarizzazione Urbanistica del bene quantificato in € 545.306,00. La stima del bene tiene conto del Nuovo stato con contratto per ACCORDO DI PRECARIO ONEROSO DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO NON opponibile a valere fino alla data di vendita del bene.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NN

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 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Cert. Abitabilità e doc. Conservatoria (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Elaborati Grafici di Progetto (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Foto Locali (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elaborati catastali (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - PRG, Piano Tipo, Legenda PRG, Superfici (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche e Catastali (Aggiornamento al 25/02/2025)



✓ N° 7 Altri allegati - Visure Camerali, Oneri Cancellazione, OMI, Ispezioni Ipotecarie, PLN con Difformità, Checklist. (Aggiornamento al 25/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2
Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, composti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato, dove i locali sono ubicati, era stato realizzato con Progetto approvato nella Commissione Edilizia del 14/ottobre/1960; inizio Lavori in data 14/02/1961. Pur se Realizzato con variazioni rispetto al progetto approvato, come da verifica sulle planimetrie di progetto, visionate nell'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato in data 10/01/2024, all'epoca non si richiedeva la presentazione della Variante in Corso d'opera ma faceva fede la planimetria catastale di primo impianto, che nella fattispecie è stata presentata all'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 06/03/1963, derivandone quindi la Dichiarazione di Abitabilità N. 4273 del 25/07/1963, per cui il fabbricato risulta Legittimo. La variazione di destinazione d'uso da: Abitazione a Uso Ufficio, compiuta il 27/09/2002 come da visura storica Catastale, risulta Urbanisticamente Conforme in quanto all'epoca la Variazione Urbanistica era permessa all'interno della stessa categoria Urbanistica, come sancito dall'allora vigente Regolamento Edilizio: La variazione di destinazione d'Uso dei locali era da considerarsi a regime libero. (dpr n. 380/2001, testo unico in materia edilizia che recita: omiss. ... il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito) Per quanto riguarda, però, le Variazioni interne difformi nei locali, rispetto alla pianta catastale di primo impianto e costituite da: -Chiusura della prima porta di ingresso ai locali -Variazione della disposizione interna nel Wc, Antiwc e Rip. all'ingresso -Variazione nella larghezza del corridoio - Variazione nella conformazione di due porte nel secondo Rip. E nel locale Segreteria -Variazione nell'ingresso del locale studio lato Nord Sono da considerarsi variazioni minime, approvabili all'epoca dei fatti e alla data odierna, se pur dovranno essere sottoposte, comunque, a domanda di Sanatoria in quanto non sono state riscontrate documentazioni autorizzative presenti negli uffici tecnici del Comune di Pescara nell'ispezione compiuta in data 08/01/2024 con operatore Tecnico Comunale, che ne legittimino la realizzazione, e comunque si ritiene, siano perfettamente condonabili.

Prezzo base d'asta: € 545.306,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 545.306,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via TRENTO n. 138 (catastalmente 158), scala A, piano 2		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Superficie 210,31 mq</td> </tr> </table>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10	Superficie 210,31 mq
Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 245, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A10	Superficie 210,31 mq		
Stato conservativo:	I Locali Ufficio ed il fabbricato risultano in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di Locali ad Uso Ufficio A/10, composti al piano secondo del fabbricato sito in via Trento al n. 138 (catastalmente 158) e così conformati: Doppio ingresso al piano, Segreteria, Sala d'Attesa, disimpegno n.3 locali Studio, 3 Rip., 3 Bagni e 1 anti. bagno, Locale Medicheria, il tutto oltre a 5 Balconi al piano. La destinazione attuale dei locali risulta essere a Studi Medici. Il Fabbricato risulta dotato di scala condominiale e di ascensore. La zona risulta estremamente centrale a Pescara, a poca distanza da Corso Umberto I e da piazza salotto, il Fabbricato risulta a bordo di via Nicola Fabrizi angolo via Trento, Strada estremamente centrale a Pescara, con caratteristiche di alta appetibilità. La zona è dotata di ogni genere di servizi, commerciali, di ristorazione ecc. ma anche scarsamente dotata di parcheggi che non siano quelli stradali o condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario (Verbale di Pignoramento Immobili)**

Trascritto a PESCARA il 22/02/2023

Reg. gen. 2972 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura