

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pelusi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2022 del R.G.E.

promossa da

FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

Codice fiscale: 14108641003

contro

---OMISSIS---



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
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 282/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 885.880,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 4715042, Fax 085 4715042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 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 Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano quinto e sesto di fabbricato pluri-familiare sito in viale Regina Margherita n 91.

L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due livelli:

- il piano quinto è costituito da doppio ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, n 2 bagni, scala interna di collegamento al piano superiore ed ampio terrazzo perimetrale;

- il piano sesto sottotetto è formato da soggiorno, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone lato sud.

Si precisa che l'apertura del solaio per la scala interna di collegamento tra il piano quinto ed il piano sesto risulta chiusa. Pertanto, al piano sesto si accede unicamente da vano scala condominiale.

Si evidenzia, inoltre, che sussistono piccole difformità edilizie rispetto ai grafici di progetto approvato che interessano sia il piano quinto che il piano sesto: sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica a cura e spese del futuro aggiudicatario.

L'immobile è inserito in zona residenziale di pregio, su viale alberato a due passi dal mare e dalla strada parco. L'area circostante risulta ben fornita di strutture e servizi.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6

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---

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

- ---OMISSIS---



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, viale Regina Margherita e corte comune, salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,19 mq	186,20 mq	1	186,20 mq	3,00 m	5
Terrazza	107,00 mq	107,00 mq	0,30	32,10 mq	0,00 m	5



Abitazione	71,81 mq	80,50 mq	0,70	56,35 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				278,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano quinto e sesto di fabbricato pluri-familiare sito in viale Regina Margherita n 91.

L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due livelli:

- il piano quinto è costituito da doppio ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, n 2 bagni, scala interna di collegamento al piano superiore ed ampio terrazzo perimetrale;

- il piano sesto sottotetto è formato da soggiorno, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone lato sud.

Si precisa che l'apertura del solaio per la scala interna di collegamento tra il piano quinto ed il piano sesto risulta chiusa. Pertanto, al piano sesto si accede unicamente da vano scala condominiale.

Si evidenzia, inoltre, che sussistono piccole difformità edilizie rispetto ai grafici di progetto approvato che interessano sia il piano quinto che il piano sesto: sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica a cura e spese del futuro aggiudicatario.

L'immobile è inserito in zona residenziale di pregio, su viale alberato a due passi dal mare e dalla strada parco. L'area circostante risulta ben fornita di strutture e servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1995 al 23/12/2008	<ul style="list-style-type: none"> ---OMISSIS--- 	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 204, Sub. 60 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 Rendita € 1.959,95 Piano 5-6
Dal 23/12/2008 al 03/04/2009	<ul style="list-style-type: none"> ---OMISSIS--- 	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 204, Sub. 60 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 Rendita € 1.959,95 Piano 5-6
Dal 03/04/2009 al 07/11/2023	<ul style="list-style-type: none"> ---OMISSIS--- 	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 204, Sub. 60 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 11,5 Superficie catastale 262 mq Rendita € 1.959,95 Piano 5-6
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Catastalmente non risulta effettuata la riunione di usufrutto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	204	60		A2	4	11,5	262 mq	1959,95 €	5-6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto rilevato per modifiche interne realizzate. A seguito di sanatoria edilizia sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile non risulta regolare urbanisticamente: sono presenti opere realizzate senza autorizzazione edilizia.

Le opere in difformità consistono in modifiche dei tramezzi interni, modifiche delle aperture esterne, fusione di unità immobiliari e chiusura della scala interna di collegamento tra piano quinto e sesto.

A seguito di sanatoria edilizia sarà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e saranno detratti dal valore finale di stima del bene.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare in oggetto si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità abitativa presenta caratteristiche qualitative di pregio nelle finiture.

PARTI COMUNI

Gli spazi comuni sono costituiti unicamente dal vano scala condominiale ed i piccoli spazi comuni esterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in c.a.

Pareti esterne: rivestimento esterno in quarzo plastico e mattoncini faccia vista

Pareti interne:intonaco civile

Pavimentazione interna: marmo nella zona giorno, piastrelle in ceramica nei bagni e parquet nelle zone notte;

Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con vetro camera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e l'unità immobiliare in oggetto presenta finiture di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

- L'immobile è occupato dal sig. ---OMISSIS---senza contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2009 al 24/09/2020	<ul style="list-style-type: none"> • --- OMISSIS--- • Codice Fiscale/P.I VA: --- OMISSIS--- 	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rozzi Pasquale	03/04/2009	217273/48494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	09/04/2009	5706	3510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2020 al 29/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> • --- OMISSIS--- • piena proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IV A: --- OMISSIS--- 	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

I dati resi in tabella sono stati riscontrati dalla relazione notarile allegata al fascicolo di causa.

- ---OMISSIS---

Si evidenzia che non risulta effettuata la riunione di usufrutto al NCEU.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 09/04/2009
Reg. gen. 5707 - Reg. part. 1279
Importo: € 860.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 430.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 18/06/2014
Reg. gen. 6337 - Reg. part. 825
Importo: € 2.765.963,86
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.382.981,93
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/08/2014
Reg. gen. 8789 - Reg. part. 1197
Importo: € 488.694,30
A favore di MEDIOLEASING SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Pescara il 08/05/2015
Reg. gen. 5269 - Reg. part. 810
Importo: € 2.814.711,52
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.407.385,76



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 16/01/2017
Reg. gen. 590 - Reg. part. 73
Importo: € 15.000,00
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.416,82
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 28/11/2017
Reg. gen. 16369 - Reg. part. 2493
Importo: € 535.000,00
A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 520.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2021
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 938
Importo: € 20.000,00
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.326,46



Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti**
Trascritto a Pescara il 29/04/2014
Reg. gen. 4577 - Reg. part. 3295
A favore di MEDIOLEASING SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/03/2015
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 1879
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Pescara il 17/09/2021
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 9973
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura



- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Pescara il 29/12/2022

Reg. gen. 21148 - Reg. part. 15026

A favore di FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura



I dati sopraelencati sono stati desunti dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.

- Si evidenzia la costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in data 1105/2009 ai nn 7537/4482 ---OMISSIS---



Da ispezione ipotecaria successiva alla data di trascrizione del pignoramento si rileva la trascrizione di Pignoramento immobiliare del 22/03/2003 RP 3129 RG 4617.

Pubblico Ufficiale Tribunale di Pescara rep 620 del 20/02/2023

Verbale pignoramento immobili

- promossa da ---OMISSIS---

- contro ---OMISSIS---

Si allega nota di trascrizione



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B2: Conservazione e recupero.

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 risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio del Comune di Pescara.

Le ricerche hanno individuato le seguenti autorizzazioni edilizie.

Il fabbricato è stato realizzato con iniziale Licenza Edilizia n 4366 del 17 agosto 1968 ed ultimato nel 1970 come si evince dal certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Pescara con nota n 6370 del 29/09//1970.



Successivamente viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 1313 dell'8 maggio 1991 per le opere realizzate in difformità al piano sottotetto con realizzazione di due appartamenti e di due ripostigli: opere realizzate su immobili censiti al foglio di mappa n 14 part.lla 204 ai sub 2-50-12-56-52.

I grafici allegati alla suddetta concessione a sanatoria, a seguito di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, rappresentano gli ultimi grafici di progetto approvato per l'unità oggetto di esecuzione.

Si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto deriva dalla fusione catastale del subalterno 48 e del 52.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: le difformità riscontrate sono relative al piano quinto e sesto per fusione di unità immobiliari, piccole variazioni della distribuzione interna e modifiche nella posizione delle finestre.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario richiedere sanatoria edilizia per le opere difformi, ripristinando il foro di apertura della scala interna che consente il collegamento tra i piani. Diversamente potrà essere richiesta sanatoria anche per frazionamento di unità immobiliari realizzate senza autorizzazione edilizia, venendo così a costituirsi due unità immobiliari tra loro autonome.

A seguito della regolarizzazione urbanistica sarà necessario aggiornare gli atti catastali e presentare segnalazione certificata di agibilità.

I costi della regolarizzazione urbanistica e catastale verranno determinati forfettariamente e saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.018,75

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.524,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.750,18

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano quinto e sesto di fabbricato pluri-familiare sito in viale Regina Margherita n 91. L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due livelli: - il piano quinto è costituito da doppio ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, n 2 bagni, scala interna di collegamento al piano superiore ed ampio terrazzo perimetrale; - il piano sesto sottotetto è formato da soggiorno, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone lato sud. Si precisa che l'apertura del solaio per la scala interna di collegamento tra il piano quinto ed il piano sesto risulta chiusa. Pertanto, al piano sesto si accede unicamente da vano scala condominiale. Si evidenzia, inoltre, che sussistono piccole difformità edilizie rispetto ai grafici di progetto approvato che interessano sia il piano quinto che il piano sesto: sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica a cura e spese del futuro aggiudicatario. L'immobile è inserito in zona residenziale di pregio, su viale alberato a due passi dal mare e dalla strada parco. L'area circostante risulta ben fornita di strutture e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 204, Sub. 60, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 890.880,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale). 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore di mercato del bene viene individuato attraverso la determinazione del più probabile valore in un'ipotesi di collocazione sul mercato: l'indagine si è rivolta all'individuazione di beni simili tra loro per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq. In tal senso vengono reperiti dati presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno che hanno rilevato beni comparabili con valori compresi tra € 2500,00 ed e € 3500,00 al mq.

Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 1° semestre dell'anno 2023: Per l'anno 2023 - Semestre 1 - Abitazioni civili, si evincono i seguenti dati: per abitazioni civili con stato conservativo normale si ha un valore minimo di € 1700,00 ed un valore massimo di € 2550,00

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, le finiture di pregio presenti all'interno dell'unità immobiliare, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Inoltre si evidenzia la possibile comoda divisibilità dell'unità immobiliare in quanto le porzioni al piano quinto e al piano sesto, a fronte di interventi edilizi ed impiantisti, potranno costituire due appartamenti autonomi.

Per quanto sopra espresso, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori massimi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 3200,00.

A tal valore va detratto il costo per la sanatoria delle difformità presenti nell'immobile e la redazione della segnalazione certificata di agibilità. Tale importo presunto, comprensivo dei diritti comunali, delle sanzioni e delle competenze professionali, corrisponde circa ad € 5.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6	278,40 mq	3.200,00 €/mq	€ 890.880,00	100,00%	€ 890.880,00
				Valore di stima:	€ 890.880,00

Valore di stima: € 890.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 885.880,00 (diconsi ottocentoottantacinquemilaottocentoottanta/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile non risulta regolare urbanisticamente: sono presenti opere realizzate senza autorizzazione edilizia.

Le opere in difformità consistono in modifiche dei tramezzi interni, modifiche delle aperture esterne, fusione di unità immobiliari e chiusura del foro del solaio per la scala interna di collegamento tra piano quinto e sesto.

A seguito di sanatoria edilizia sarà necessario l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare la richiesta di agibilità.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno a cura e spese del futuro aggiudicatario e saranno detratti dal valore finale di stima del bene.

Infine si evidenzia che catastalmente non risulta effettuata la riunione di usufrutto.

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pelusi Edoardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Nota di trascrizione successiva al pignoramento
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato cumulativo ed estratto di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - oneri condominiali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano quinto e sesto di fabbricato pluri-familiare sito in viale Regina Margherita n 91.

L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due livelli:

- il piano quinto è costituito da doppio ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, n 2 bagni, scala interna di collegamento al piano superiore ed ampio terrazzo perimetrale;

- il piano sesto sottotetto è formato da soggiorno, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone lato sud. Si precisa che l'apertura del solaio per la scala interna di collegamento tra il piano quinto ed il piano sesto risulta chiusa. Pertanto, al piano sesto si accede unicamente da vano scala condominiale.

Si evidenzia, inoltre, che sussistono piccole difformità edilizie rispetto ai grafici di progetto approvato che interessano sia il piano quinto che il piano sesto: sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica a cura e spese del futuro aggiudicatario.

L'immobile è inserito in zona residenziale di pregio, su viale alberato a due passi dal mare e dalla strada parco. L'area circostante risulta ben fornita di strutture e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 204, Sub. 60, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del comune di Pescara in sottozona B2:

Conservazione e recupero.

Prezzo base d'asta: € 885.880,00 (diconsi ottocentoottantacinquemilaottocentoottanta/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2022 DEL R.G.E.**



Lotto Unico -

Prezzo base d'asta: € 885.880,00 (diconsi ottocentoottantacinquemilaottocentoottanta/00)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIALE REGINA MARGHERITA N 91, interno 25, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 204, Sub. 60, Categoria A2	Superficie	278,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare in oggetto si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. L'unità abitativa presenta caratteristiche qualitative di pregio nelle finiture.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di appartamento ubicato al piano quinto e sesto di fabbricato pluri-familiare sito in viale Regina Margherita n 91. L'immobile è composto da un appartamento distribuito su due livelli: - il piano quinto è costituito da doppio ingresso, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, cucina, disimpegno, n 3 camere da letto, n 2 bagni, scala interna di collegamento al piano superiore ed ampio terrazzo perimetrale; - il piano sesto sottotetto è formato da soggiorno, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone lato sud. Si precisa che l'apertura del solaio per la scala interna di collegamento tra il piano quinto ed il piano sesto risulta chiusa. Pertanto, al piano sesto si accede unicamente da vano scala condominiale.</p> <p>Sussistono piccole difformità edilizie rispetto ai grafici di progetto approvato che interessano sia il piano quinto che il piano sesto: sarà necessaria la regolarizzazione urbanistica a cura e spese del futuro aggiudicatario.</p> <p>L'immobile è inserito in zona residenziale di pregio, su viale alberato a due passi dal mare e dalla strada parco. L'area circostante risulta ben fornita di strutture e servizi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 09/04/2009
Reg. gen. 5707 - Reg. part. 1279
Importo: € 860.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 430.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 18/06/2014
Reg. gen. 6337 - Reg. part. 825
Importo: € 2.765.963,86
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.382.981,93
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 25/08/2014
Reg. gen. 8789 - Reg. part. 1197
Importo: € 488.694,30
A favore di MEDIOLEASING SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Pescara il 08/05/2015
Reg. gen. 5269 - Reg. part. 810
Importo: € 2.814.711,52
A favore di EQUITALIA CENTRO SPA
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.407.385,76
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 16/01/2017
Reg. gen. 590 - Reg. part. 73
Importo: € 15.000,00
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.416,82



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 28/11/2017
Reg. gen. 16369 - Reg. part. 2493
Importo: € 535.000,00
A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 520.000,00



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2021
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 938
Importo: € 20.000,00
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.326,46

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di revoca atti**
Trascritto a Pescara il 29/04/2014
Reg. gen. 4577 - Reg. part. 3295
A favore di MEDIOLEASING SPA
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/03/2015
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 1879
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Pescara il 17/09/2021
Reg. gen. 13942 - Reg. part. 9973
A favore di CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA 91
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Pescara il 29/12/2022
Reg. gen. 21148 - Reg. part. 15026
A favore di FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.
Contro ---OMISSIS---

Formalità a carico della procedura

