

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Blasio Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Di Blasio Gianluca, con studio in Vico Dei Berardi, 3 - 65010 - Civitella Casanova (PE), email studio.diblasio1@gmail.com, PEC gianluca.di.blasio@geopec.it, Tel. 085 845357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 42°27'35.0"N 14°12'26.9"E)

Trattasi di appartamento disposto su unico livello al piano primo di un fabbricato sito nel centro del comune di Pescara a poca distanza da tutte le infrastrutture dei servizi primari e secondari.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1

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)

CONFINI

L'immobile oggetto di EE.II. appartiene ad un complesso immobiliare che confina a nord con la p.lla 973 proprietà di **** Omissis **** a est con il complesso residenziale individuato catastalmente con la p.lla 510, a sud con Via Aterno del comune di Pescara e a ovest con la p.lla 71 proprietà di **** Omissis ****. L'appartamento disposto su unico livello al piano primo int. 1, confine con il sub 8 proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** e il sub. 9 proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,30 mq	102,10 mq	1	102,10 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	10,35 mq	11,70 mq	0,15	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per la realizzazione degli immobili oggetto di EE.II. sono stati rilevati progetti ed autorizzazioni depositati e autorizzati presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Pescara e successive denunce al C.F, ad oggi difformi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/1986 al 29/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,93 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,93

		Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 24/02/2002 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 26/05/2005 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 482,89 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 482,89 Piano 1

La rendita catastale dell'immobile dal periodo 16/10/1986 al 30/06/1987 in visura è indicato in Lire, pertanto si è provveduto alla conversione in euro.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	76	7		A2	1	5,5	102 mq	482,89 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile oggetto di EE.II. non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto depositato in banca dati del C.F. del comune di Pescara.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti al comune di Pescara il certificato di residenza ed eventuale certificato di matrimonio per conoscere lo stato patrimoniale degli esecutati. Il Comune di Pescara ha rinviato la copia di entrambi i certificati di residenza e di matrimonio dei Sigg..

PATTI

L'immobile ad oggi risulta essere disabitato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere in pessime condizioni di uso e manutenzione, in quanto precedentemente occupati da affittuari che hanno lasciato l'immobile in cattive condizioni.

PARTI COMUNI

Da atti presenti in banca dati del C.F. del comune di Pescara non risultano parti comuni al sub. oggetto di EE.II., anche se di fatto vi è una scala ed ascensore condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si trova nel centro del comune di Pescara in via Aterno 42, identificato catastalmente al fg. 24 p.lla 76 sub. 7. La struttura portante del complesso risulta essere stata realizzata in cemento armato con tamponature di muratura e solai in latero-cemento come meglio evidenziate dalle tavole di progetto. L'appartamento oggetto di EE.II. è disposto su unico livello al piano primo int. 1, raggiungibile sia da scalinata condominiale che da ascensore. Le pareti esterne ed interne si presentano in discrete condizioni, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni del fabbricato sono in parte in legno con vetro singolo nei vani soggiorno, camera 1 e camera 2 mentre nei vani cucina, wc 1 e wc 2 gli infissi sono in alluminio. La porta d'ingresso dell'appartamento risulta essere un portoncino blindato, mentre le porte interne in legno tamburato. Nella zona giorno è presente una pavimentazione in ceramica-gres in pessime condizioni, mentre nella zona notte un pavimento in fibra di legno laminato. Gli impianti risultano essere sottotraccia ed è presente sia l'elettrico, l'idrico che termico, quest'ultimo non funzionante. L'appartamento complessivamente si presenta in pessime condizioni visive e di manutenzione. Non vi è terreno esclusivo dell'unità abitativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta completamente disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 23/02/2002	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2002 al 25/05/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2005 al 07/08/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BENEDETTI FRANCESCO	26/05/2005	66614	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 30/05/2005
Reg. gen. 9095 - Reg. part. 1895
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 115.619,00
Interessi: € 24.381,00
Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: BENEDETTI FRANCESCO
Data: 26/05/2005
N° repertorio: 66615
N° raccolta: 11724

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a L'AQUILA il 30/05/2005
Reg. gen. 9094 - Reg. part. 5489
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a PESCARA il 07/06/2023

Reg. gen. 8770 - Reg. part. 6181

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, per la loro annotazione all'importo da calcolarsi in tale sede ed in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ricompreso nel Vigente Piano Regolatore del comune di Pescara, in zona B3 "Completamento e recupero" disciplinato dall'art. 33 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito all'accesso dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescara sono emerse le seguenti concessioni e autorizzazioni riguardante l'immobile oggetto di EE.II, ovvero:

- Licenza Edilizia prot. n. 12290 del 29/03/1967 per la costruzione di un fabbricato in Via Aterno del comune del Pescara;
- Certificato d'uso della Prefettura con prot. n. 970 del 16/02/1968;
- Nulla osta con prot. n. 1744 del 11/04/2024 dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco per il rilascio della licenza di esercizio alla Ditta per l'attività di impianto riscaldamento ad olio combustibile. Esercizio dotato di certificato antincendio con validità dal 11/04/1968 al 31/12/1970.
- Dichiarazione di abitabilità con prot. n. 5766 del 30/04/1968 rilasciato dal comune di Pescara.

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non si è a conoscenza se vi sono oneri condominiali, in quanto non è stato pervenuto l'esistenza di un amministratore di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1
 Trattasi di appartamento disposto su unico livello al piano primo di un fabbricato sito nel centro del comune di Pescara a poca distanza da tutte le infrastrutture dei servizi primari e secondari.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 106.821,23

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1	103,85 mq	1.028,61 €/mq	€ 106.821,23	100,00%	€ 106.821,23
				Valore di stima:	€ 106.821,23



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.

Civitella Casanova, li 06/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Blasio Gianluca

ELENCO ALLEGATI:



✓ N° 20 Altri allegati - Elenco allegati (Aggiornamento al 04/09/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1
Trattasi di appartamento disposto su unico livello al piano primo di un fabbricato sito nel centro del comune di Pescara a poca distanza da tutte le infrastrutture dei servizi primari e secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ricompreso nel Vigente Piano Regolatore del comune di Pescara, in zona B3 "Completamento e recupero" disciplinato dall'art. 33 delle NTA.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Aterno, 42, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 76, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	103,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere in pessime condizioni di uso e manutenzione, in quanto precedentemente occupati da affittuari che hanno lasciato l'immobile in cattive condizione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento disposto su unico livello al piano primo di un fabbricato sito nel centro del comune di Pescara a poca distanza da tutte le infrastrutture dei servizi primari e secondari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		