

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Plevano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Geom. Plevano Antonio, con studio in Via San Pietro, 33 - 65013 - Città Sant'Angelo (PE), email antonio.plevano@geopec.it, Tel. 085 96 400, Fax 085 969 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 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 Nora, 31, piano 2

Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano (sottotetto) di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Nora, 31, piano 2

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

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n.1466 e su tre lati con corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	87,26 mq	1	87,26 mq	2,50 m	2
Balcone scoperto	11,80 mq	11,80 mq	0,25	2,95 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1439, Sub. 8 Categoria C2
Dal al 07/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1439, Sub. 8 Categoria C2
Dal 07/09/2006 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1439, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 406,71 Piano 2

Dal 07/09/2006 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1439, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 406,71 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1439	19		A3	2	4,5	92 mq	406,71 €	2	

Corrispondenza catastale

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

sussiste la conformità catastale ad eccezioni di lievi e non sostanziali modifiche interne.

PRECISAZIONI

NON VI SONO PRECISAZIONI DA EVIDENZIARE

PATTI

NON RISCONTRATI PATTI IN ESSERE

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si rivela in uno stato conservativo BUONO. Trattasi di unità destinata ad uso residenziale, ristrutturata con cambio di destinazione d'uso nel 2005. Ubicata in zona semi periferica della città con rifiniture interne buone e dotata di impianto termico autonomo. Si trova al secondo piano (sottotetto) di una palazzina senza ascensore.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'unità immobiliare riguardano l'area destinata a cortile, area di manovra per accesso ai garages e vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non documentata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata è ubicata all'interno di un condominio residenziale, essa si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. L'esposizione è a nord ed ovest, con ingresso da Via Nora. L'altezza interna media è pari a mt. 2.40 e la distribuzione interna è realizzata in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Il piano di copertura in legno lamellare, la pavimentazione interna è in grès, gli infissi interni in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono tipo in alluminio. L'impianto elettrico tipo sottotraccia. L'u.i.u. dispone dell'impianto di riscaldamento autonomo e dispone di acqua calda idro-sanitaria. L'approvvigionamento di acqua e gas è in comune con altra unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori unitamente ai propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 30/10/2006

Reg. gen. 23515 - Reg. part. 5788

Quota: 1/1

Importo: € 198.000,00

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

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

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 17/11/2014

Reg. gen. 11808 - Reg. part. 1678

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

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

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

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 15/02/2018

Reg. gen. 2011 - Reg. part. 1449

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 04/08/2022

Reg. gen. 13014 - Reg. part. 9275

Quota: 1/1

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

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 21/05/2024

Reg. gen. 7588 - Reg. part. 5529

Quota: 1/1

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato ricadente in Zona di completamento e recupero (B3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare ad uso residenziale è stata realizzata con Permesso di Costruire n.233/05, ai sensi della Legge Regionale n.15/2004 "Recupero abitativo ai fini residenziali". I lavori sono stati ultimati in data 20.09.2008 come da comunicazione del 07.10.2008 Prot.n.142926.

Verificata e accertata la conformità urbanistica e catastale con lo stato di fatto ad eccezione di lievi e non sostanziali modifiche interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La parte esecutata non riscontrabili oneri o vincoli condominiali

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 Nora, 31, piano 2
Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano (sottotetto) di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1439, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.699,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Pescara (PE) - Via Nora, 31, piano 2	90,21 mq	950,00 €/mq	€ 85.699,50	100,00%	€ 85.699,50
Valore di stima:					€ 85.699,50



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.

Città Sant'Angelo, li 10/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Plevano Antonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Nora, 31, piano 2
Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano (sottotetto) di una palazzina residenziale.
Ubicato in zona semiperiferica della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1439, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Fabbricato ricadente in Zona di completamento e recupero (B3).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Nora, 31, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1439, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	90,21 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si rivela in uno stato conservativo BUONO. Trattasi di unità destinata ad uso residenziale, ristrutturata con cambio di destinazione d'uso nel 2005. Ubicata in zona semi periferica della città con rifiniture interne buone e dotata di impianto termico autonomo. Si trova al secondo piano (sottotetto) di una palazzina senza ascensore.		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale, posto al secondo piano (sottotetto) di una palazzina residenziale. Ubicato in zona semiperiferica della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori unitamente ai propri figli.		

