

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Florindi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16

Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.168,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.058,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T 22	
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T	22



All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Florindi Fabio, con studio in Viale Europa, 21 - 65015 - Montesilvano (PE), email fflorindi@gmail.com, PEC fabio.florindi@geopec.it, Tel. 328 23 33 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALANNO (PE) - PIAZZA DEL FORNO ANGOLO VIA RUGGIERI, PIANO T**

Locale commerciale attualmente adibito ancora a Ufficio Postale, con diretto accesso dalla Piazza del Forno, centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALANNO (PE) - VIA XX SETTEMBRE, PIANO T

Locale deposito/rimessa a diretto accesso dalla via XX Settembre in centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa

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** - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con Piazza del Forno, via Ruggieri e via XX settembre, oltre ad avere un lato in aderenza e il piano superiore di altre proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
locale commerciale	85,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 70, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 Rendita € 1.158,31 Piano t
Dal 16/12/2010 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 70, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 84 Superficie catastale 103 mq Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	70	1		C1	4	84	103 mq		t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono differenze in ordine ad alcuni divisori interni rispetto alla planimetria presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Pescara: pertanto si è provveduto all'aggiornamento tramite procedura Docfa n.92307 del 19/09/2024

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile, attualmente adibito ad ufficio postale, è in buone condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di fabbricato di vecchia edificazione risalente a oltre 50 anni fa; risulta ubicato a livello di Piazza del Forno con buona esposizione di due vetrine. La struttura portante è in muratura e le finiture sono quelle prevalenti degli anni 70 come gli infissi in alluminio anodizzato, pavimenti in marmettoni ecc. Gli impianti tecnologici sono da adeguare

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/07/1988

Canoni di locazione

Canone mensile: € 392,37

Il contratto di locazione originale ,stipulato dalla precedente proprietaria, è stato registrato a Pescara il 06/07/1988 n.5450. Sino ad oggi il locatario paga il canone trimestralmente ; per quanto riguarda la validità e/o rinnovo del contratto l'Agenzia delle Entrate con PEc del 25/09/2024 ha risposto che ,pur risultando il contratto originale, non vi sono riscontri successivi in merito.

Relativamente alla congruità del canone di locazione, sulla base dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2.semestre del 2023 , si può affermare che è inferiore di circa il 25% rispetto a quello medio di zona.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1976 al 20/02/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungaro Trasatti	31/01/1976	2598	893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	successione intestata in morte di Di Benedetto Antonietta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/09/2007	17564	10806
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/03/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	successione intestata in morte di Di Benedetto Ermando			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Codogno	20/06/2008	10650	6597
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2010 al 08/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio massimo D'AMBROSIO	16/12/2010	109220	23423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

in data 19/08/1977 si è ricongiunto l'usufrutto in morte di Casulli Antonio e Di Benedetto Antonietta è rimasta in piena proprietà degli immobili sino al 20/02/2007 data del decesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 21/12/2010
Reg. gen. 21688 - Reg. part. 5301
Importo: € 155.039,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Massimo D'Ambrosio
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 109221
N° raccolta: 23424

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 30/08/2023
Reg. gen. 13246 - Reg. part. 9378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, relativa al pignoramento immobili risultano essere di €.294. Per l'ipoteca volontaria l'onere risulta di €.35

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in centro storico come da relativa norma di PRG. La destinazione d'uso risulta compatibile con la zona

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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio del quale l'immobile in argomento è parte è stato costruito con autorizzazione a costruire n.73 rilasciata dal Sindaco di Alanno in data 22/10/1969. Successivamente sempre è stata ottenuta Licenza di costruzione n.66/74 in data 01/02/1975 per la sistemazione dell'immobile da destinare all'accoglimento

dell'Ufficio Postale e relativa costruzione della rampa di accesso su suolo pubblico. Infine risulta agli atti comunali la presentazione di una Cilas-Superbonus prot.12160 del 26-11-2022 a nome del Condominio per la quale non risultano lavori eseguiti.

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.

Il locale commerciale in argomento rispetto ai progetti allegati ai provvedimenti edilizi, ovvero autorizzazione a costruire n.73 del 1969 e successiva Licenza di costruzione n.66/74 in data 01/02/1975 presenta solo leggerissime difformità, ovvero:

- realizzazione di piccolo disimpegno tra zona ingresso e ufficio ;
- realizzazione di una serie di paratie in alluminio e vetro proprie dell'attività di Ufficio postale; ' chiusura dall'interno con elementi in laterizi forati della porta d'accesso da via Ruggieri;
- modifica della porta-finestra per l'uscita su balcone lato via XX settembre in finestra con conseguente impossibilità di accesso su quest'ultimo.
- modifica rampa di accesso per disabili inerente suolo pubblico

Per la regolarizzazione di tali modifiche è sufficiente presentare una Scia in sanatoria trattandosi di opere interne oltre a modifica esterna della finestra comunque all'interno del vano preesistente. Il costo è di euro 1032 come sanzione minima ,oltre alla pratica amministrativa dal costo presuntivo di euro 1400 comprensivo di diritti erariali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina via XX settembre, terrapieno, oltre ad avere due lati in aderenza con altre proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	72,00 mq	94,00 mq	0,50	47,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 70, Sub. 8

		Categoria C6 Cl.7, Cons. 79 Rendita € 195,84 Piano T
Dal 16/12/2010 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 70, Sub. 8 Categoria C6 Cl.7, Cons. 79 Superficie catastale 103 mq Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	70	8		C6	7	79	103 mq		t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono differenze in ordine ad alcuni divisori interni rispetto alla planimetria presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Pescara: pertanto si provvede all'aggiornamento tramite Docfa

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile, attualmente adibito a rimessa della Tim, è in sufficienti condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di fabbricato di vecchia edificazione risalente a oltre 50 anni fa; risulta ubicato a livello di via XX Settembre Forno con accesso diretto. La struttura portante è in muratura e le finiture sono minimali, caratteristiche di quelle di un locale rimessa/deposito. Gli impianti tecnologici sono da adeguare

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/1994

Canoni di locazione

Canone mensile: € 195,26

Il contratto di locazione originale con ,stipulato dalla precedente proprietaria, è stato registrato a Pescara il 20/01/1994 n.689. Sino ad oggi il locatario subentrato paga il canone trimestralmente ; per quanto riguarda la validità e/o rinnovo del contratto l'Agenzia delle Entrate con PEc del 25/09/2024 ha risposto che ,pur risultando il contratto originale, non vi sono riscontri successivi in merito.

Relativamente alla congruità del canone di locazione, sulla base dei dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2.semestre del 2023, si può affermare che è inferiore di circa il 35% rispetto a quello medio di zona.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1976 al 20/02/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ungaro Trasatti	31/01/1976	2598	893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	successione intestata in morte di Di Benedetto Antonietta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	10/09/2007	17564	10806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/03/2007 al 16/12/2010	**** Omissis ****	successione intestata in morte di Di Benedetto Ermando			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Codogno	20/06/2008	10650	6597
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/12/2010 al 08/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio massimo D'AMBROSIO	16/12/2010	109220	23423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

in data 19/08/1977 si è ricongiunto l'usufrutto in morte di Casulli Antonio e Di Benedetto Antonietta è rimasta in piena proprietà degli immobili sino al 20/02/2007 data del decesso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 21/12/2010
Reg. gen. 21688 - Reg. part. 5301
Importo: € 155.039,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Massimo D'Ambrosio

Trascrizioni**• Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 30/08/2023

Reg. gen. 13246 - Reg. part. 9378

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, relativa al pignoramento immobili risultano essere di €.294. Per l'ipoteca volontaria l'onere risulta di €.35

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato in centro storico come da relativa norma di PRG. La destinazione d'uso risulta compatibile con la zona

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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio del quale l'immobile in argomento è parte è stato costruito con autorizzazione a costruire n.73 rilasciata dal Sindaco di Alanno in data 22/10/1969. Inoltre risulta agli atti comunali la presentazione di una Cilas-Superbonus prot.12160 del 26-11-2022 a nome del Condominio a cui non risultano lavori eseguiti.

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.

Il locale in esame rispetto al progetto allegato all'unico provvedimento edilizio, ovvero autorizzazione a costruire n.73 del 22/10/1969 presenta le seguenti lievi difformità:

- modifica dimensioni della porta d'ingresso in riduzione rispetto a quella preesistente;
 - lieve riduzione lineare dell'ambiente zona confinante con terrapieno per probabile difesa dall'umidità mediante realizzazione controparete;
 - lieve diminuzione di cm10 dell'altezza utile (mt.3,90 in luogo dei mt.4,00 previsti)
 - realizzazione di due divisori in laterizio forato spessore cm.8 per ricavo di un ripostiglio e un servizio igienico
- ' infine il progetto approvato del 1969 riportava il piano terra dell'edificio come unico locale con quattro aperture su strada, mentre in effetti e' stato diviso in quattro rimesse autonome di cui una è quella oggetto di perizia.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle opere interne e per la modifica prospettica sarà necessario produrre in comune una Scia in sanatoria con sanzione accessoria minima di euro 1032. Per la pratica edilizia si stima un costo di circa euro 1400 comprensivo di diritti erariali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si procede alla formazione di due lotti poiché i beni hanno autonomia funzionale data la diversa destinazione d'uso e l'accesso da strade pubbliche diverse. La vendita di entrambi non è soggetta ad Iva.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T
Locale commerciale attualmente adibito ancora a Ufficio Postale, con diretto accesso dalla Piazza del Forno ,centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.600,00
Per attribuire un valore attendibile al bene si è preso come parametro il valore per locali commerciali in zona centrale di Alanno stabilito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2. semestre 2023; data la particolarità del bene in zona unica ,ovvero con due vetrine sulla piazza principale ,si è ritenuto dare il valore max della forbice indicata considerando anche la solidità del

contratto di locazione in essere con l'ufficio di Poste italiane.

Per quanto concerne i costi della regolarizzazione urbanistica sono quelli precedentemente indicati, ovvero circa euro 2500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T	100,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 120.600,00	100,00%	€ 120.600,00
				Valore di stima:	€ 120.600,00

Valore di stima: € 120.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2432,00	€

Valore finale di stima: € 118.168,00

Per quanto riguarda il criterio di stima la stessa ha fatto riferimento all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate 2.semestre del 2023, nonchè ad un'attenta osservazione delle peculiarità sia della zona ma soprattutto del bene in questione

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T
Locale deposito/rimessa a diretto accesso dalla via XX Settembre in centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.490,00
Al fine di dare al bene un valore congruo si è preso come parametro il valore dei box in zona centrale di Alanno stabilito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2. semestre 2023; data l'ubicazione del locale a ridosso di strada principale (via XX settembre) nonchè l'altezza utile maggiore del solito, si è ritenuto dare il valore max della forbice indicata considerando anche il contratto di locazione in essere.

Per quanto concerne i costi della regolarizzazione urbanistica sono quelli precedentemente indicati,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Alanno (PE) - via XX settembre, piano T	47,00 mq	670,00 €/mq	€ 31.490,00	100,00%	€ 31.490,00
				Valore di stima:	€ 31.490,00

Valore di stima: € 31.490,00

ASTE GIUDIZIARIE®
Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2432,00	€

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore finale di stima: € 29.058,00

Per quanto riguarda il criterio di stima la stessa ha fatto riferimento all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate 2.semestre del 2023, nonchè ad un'attenta osservazione delle peculiarità sia della zona ma soprattutto del bene in questione

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.

Montesilvano, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Florindi Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita dicembre 2010

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - progetto costruzione fabbricato del 1969
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - progetto sistemazione Ufficio Postale del 1974
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Cilas superbonus del 2022 non eseguita
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa A4 Alanno foglio 15 part.70
- ✓ N° 1 Foto - fotografie 1.lotto sub.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - fotografie 2.lotto sub.8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - aggiornamento catastale Docfa sub.1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - aggiornamento catastale Docfa sub.8
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria difformità sub.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria difformità sub.8
- ✓ N° 2 Altri allegati - aggiornamento conservatoria sub.1 e sub.8
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico dei sub.
- ✓ N° 2 Altri allegati - contratti di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec Agenzia Entrate su vigenza contratti locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute Agenzia entrate tassa registro locazione

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T
 Locale commerciale attualmente adibito ancora a Ufficio Postale, con diretto accesso dalla Piazza del Forno ,centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in centro storico come da relativa norma di PRG. La destinazione d'uso risulta compatibile con la zona

Prezzo base d'asta: € 118.168,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alanno (PE) - via XX settembre, piano T
 Locale deposito/rimessa a diretto accesso dalla via XX Settembre in centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 8, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato in centro storico come da relativa norma di PRG. La destinazione d'uso risulta compatibile con la zona

Prezzo base d'asta: € 29.058,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.168,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Alanno (PE) - Piazza del Forno angolo via Ruggieri, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	100,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile, attualmente adibito ad ufficio postale, è in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale attualmente adibito ancora a Ufficio Postale, con diretto accesso dalla Piazza del Forno ,centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.058,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Alanno (PE) - via XX settembre, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile, attualmente adibito a rimessa della Tim, è in sufficienti condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Locale deposito/rimessa a diretto accesso dalla via XX Settembre in centro storico del paese di Alanno in provincia di Pescara, con presenza di parcheggi in zona limitrofa e distante 10 minuti dall'uscita dell'A24 di Alanno-Scafa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ALANNO (PE) - PIAZZA DEL FORNO ANGOLO VIA RUGGIERI, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 21/12/2010
Reg. gen. 21688 - Reg. part. 5301
Importo: € 155.039,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Massimo D'Ambrosio
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 109221
N° raccolta: 23424

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 30/08/2023
Reg. gen. 13246 - Reg. part. 9378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALANNO (PE) - VIA XX SETTEMBRE, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 21/12/2010
Reg. gen. 21688 - Reg. part. 5301
Importo: € 155.039,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Massimo D'Ambrosio
Data: 16/12/2010
N° repertorio: 109221
N° raccolta: 23424

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 30/08/2023
Reg. gen. 13246 - Reg. part. 9378



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

