

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Formica Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.686,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 07/05/2024, il sottoscritto Geom. Formica Maurizio, con studio in Via Venezia, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email maurizio@studioformica.it, PEC maurizio.formica@geopec.it, Tel. 335373105, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.310568;14.061513)

appartamento facente parte di un grosso complesso edilizio interamente recintato sito in Manoppello scalo nei pressi della statale Pescara Popoli. La zona è urbanizzata e costituita da immobili prevalentemente residenziali. Il quartiere è ben servito con scuole, negozi, parchi, supermercato, farmacia, ristoranti, sezione distaccata del municipio, caserma carabinieri, ecc

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/09/2024.

Custode delle chiavi: avv. PANEBIANCO CARMELA

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.

l'appartamento è dotato di posto auto contraddistinto con il numero 11 nella planimetria allegata all'atto pubblico di acquisto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4

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)

L'ESECUTATA ERA NUBILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

CONFINI

appartamento sub 59, distacco condominiale particella 872 su tre lati, vano scala/ascensore condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,95 mq	61,32 mq	1	61,32 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	19,61 mq	19,61 mq	0,25	4,90 mq	0,00 m	4
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				68,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è dotato di posto auto contraddistinto con il numero 11 nella planimetria allegata all'atto pubblico di acquisto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 16/10/2003 al 11/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 699 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 12832 Reddito dominicale € 59,64 Reddito agrario € 46,39
Dal 11/05/2004 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 745 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 9568 Reddito dominicale € 44,47 Reddito agrario € 34,59
Dal 05/04/2006 al 24/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 824 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 4547
Dal 24/10/2007 al 16/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 872 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 4614
Dal 16/01/2008 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 872, Sub. 60 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 237,57 Piano 4
Dal 02/07/2008 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 872, Sub. 60 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 237,57 Piano 4

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	872	60		A2	2	4	68 mq	237,57 €	4	

Corrispondenza catastale



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



sussiste corrispondenza catastale secondo le norme dell'Agenzia del Territorio. Il posto auto non è accatastato, ma solo assegnato dal venditore.



PRECISAZIONI

l'appartamento ha il portone d'ingresso danneggiato a seguito di accesso forzoso disposto dal G.ES.



PATTI

riserva da parte della società TEAM 2000 srl per le terrazze di copertura, per il sottotetto, il seminterrato, e tutte quelle parti non occupate dai servizi dell'immobile salvo il venduto.



STATO CONSERVATIVO

stato conservativo buono anche se disabitato da tempo.



PARTI COMUNI

area condominiale esterna interamente recintata comune a tre edifici, vano scala/ascensore, locali tecnici, salvo altro



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

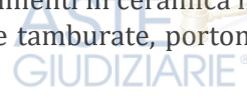
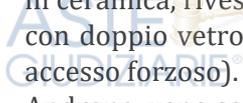
servitù sull'area comune a favore della cabina Enel e delle condutture interrate del gas metano



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

appartamento facente parte di uno dei tre edifici costituenti il complesso edilizio denominato "il Mandorlo 3". Strutture portanti in cemento armato con tamponature e solai in laterizio, copertura a tetto a falde, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a gas metano con termosifoni in alluminio, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica in cucina h 1.80, rivestimenti in ceramica h 2,05 in bagno, finestre in legno con doppio vetro termico e avvolgibili in pvc, porte interne tamburate, portoncino blindato (danneggiato per accesso forzoso).

Androne, vano scala e ascensore di buona qualità.



STATO DI OCCUPAZIONE



non abitato da tempo come riferito da un vicino, è stato necessario l'accesso forzoso

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2003 al 02/07/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PASQUALE ROZZI	31/10/2003	194651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	05/11/2003	16329	11122
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2008 al 14/01/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	02/07/2008	58613	27158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIETI	22/07/2008	12603	7810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIETI	22/07/2008	3120	1T

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 14/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 29/10/2014
Reg. gen. 11162 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 2.975,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.675,92
Rogante: giudice di pace pescara
Data: 12/07/2013
N° repertorio: 62
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 15/09/2023
Reg. gen. 13886 - Reg. part. 9824
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 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel CANCELLARE PIGNORAMENTO E IPOTECA GIUDIZIALE e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 588,00 EURO _____.

L'appartamento si trova in zona urbanizzata e fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2008 in zona di piano di lottizzazione denominato "contratto di quartiere II" approvato dal Consiglio Comunale n. 11 del 06/04/2004, convenzione con atto del segretario comunale del 20/04/2006 n. 762, PUE approvato dal Consiglio Comunale di Manoppello il 30/01/2003 n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

l'appartamento fa parte di un complesso immobiliare realizzato in base al PDC n. 55 del 25/05/2006, ultimato con DIA finale prot 630 del 11/01/2008 pratica n. 40/2008 con dichiarazione di fine lavori del 10/04/2008. certificato di agibilità n. 29/2008 del 15.05.2008

si dichiara che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Eventuali discrepanze nelle misure rientrano a pieno titolo in quanto previsto dalla Legge 105/2024 del 24/07/2024 per quanto riguardano le tolleranze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

le dichiarazioni di conformità sono citate nel certificato di agibilità dell'immobile, ma non sono stati reperiti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 520,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.001,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

come da comunicazione dell'amministratore in data 17/01/2025

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 Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4
appartamento facente parte di un grosso complesso edilizio interamente recintato sito in Manoppello scalo nei pressi della statale Pescara Popoli. La zona è urbanizzata e costituita da immobili prevalentemente residenziali. Il quartiere è ben servito con scuole, negozi, parchi, supermercato, farmacia, ristoranti, sezione distaccata del municipio, caserma carabinieri, ecc
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 872, Sub. 60, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.686,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4	68,22 mq	1.300,00 €/mq	€ 88.686,00	100,00%	€ 88.686,00
				Valore di stima:	€ 88.686,00

Valore di stima: € 88.686,00

Valore finale di stima: € 88.686,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il portone d'ingresso dell'appartamento è stato danneggiato per l'accesso forzoso

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Formica Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità (Aggiornamento al 15/05/2008)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - pdc (Aggiornamento al 25/05/2006)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - dia (Aggiornamento al 11/01/2008)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - edm (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - foto aerea (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - pln (Aggiornamento al 16/01/2008)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - pdc (Aggiornamento al 25/05/2006)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - DIA (Aggiornamento al 11/01/2008)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - fabbricati (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - terreni (Aggiornamento al 14/01/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - debiti condominiali (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato pln catasto (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria di sopralluogo (Aggiornamento al 01/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4 appartamento facente parte di un grosso complesso edilizio interamente recintato sito in Manoppello scalo nei pressi della statale Pescara Popoli. La zona è urbanizzata e costituita da immobili prevalentemente residenziali. Il quartiere è ben servito con scuole, negozi, parchi, supermercato, farmacia, ristoranti, sezione distaccata del municipio, caserma carabinieri, ecc Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 872, Sub. 60, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'appartamento si trova in zona urbanizzata e fa parte di un complesso residenziale ultimato nell'anno 2008 in zona di piano di lottizzazione denominato "contratto di quartiere II" approvato dal Consiglio Comunale n. 11 del 06/04/2004, convenzione con atto del segretario comunale del 20/04/2006 n. 762, PUE approvato dal Consiglio Comunale di Manoppello il 30/01/2003 n. 7.

Prezzo base d'asta: € 88.686,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.686,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - via Francesco Paolo Michetti n. 18, edificio B, scala b, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 872, Sub. 60, Categoria A2	Superficie	68,22 mq
Stato conservativo:	stato conservativo buono anche se disabitato da tempo.		
Descrizione:	appartamento facente parte di un grosso complesso edilizio interamente recintato sito in Manoppello scalo nei pressi della statale Pescara Popoli. La zona è urbanizzata e costituita da immobili prevalentemente residenziali. Il quartiere è ben servito con scuole, negozi, parchi, supermercato, farmacia, ristoranti, sezione distaccata del municipio, caserma carabinieri, ecc		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a pescara il 29/10/2014

Reg. gen. 11162 - Reg. part. 1576

Quota: 1/1

Importo: € 2.975,92

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.675,92

Rogante: giudice di pace pescara

Data: 12/07/2013

N° repertorio: 62

N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 15/09/2023

Reg. gen. 13886 - Reg. part. 9824

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura