

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
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.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13

Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 171.664,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.400,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6	21

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Angelo, con studio in Via Terra Vergine, 16 - 65129 - Pescara (PE), email d_angelo@hotmail.com, PEC angelo.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 085 2120034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 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) - Strada colle di Mezzo, 19/6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE DI MEZZO, 19/6

Appartamento ubicato ai piani secondo e terzo di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato

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 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE DI MEZZO, 19/6

Garage ubicato al piano seminterrato di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6

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 **** (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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vano scala condominiale, subalterno 28, proprietari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,70 m	secondo e terzo
Terrazza	9,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	terzo
Veranda	6,00 mq	6,00 mq	0,95	5,70 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				118,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		118,20 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2006 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2322, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93
Dal 02/08/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2322, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 695,93

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
	11	2322	29	3	A2	2	5,5 vani	107 mq	695,93 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si registrano alcune piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato. Tali difformità necessitano di variazione catastale con procedura dogfa.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al fabbricato di cui alla particella 2322, gli andrini e le scale copndominiali, i locali tecnici e condominiali e le are di manovra delle autorimesse poste ai piani seminterrato e terra (immobili individuati al sub 1). Costituisce inoltre parte comune ai fabbricati di cui alle particelle 2322, 2244 e 2245 l'area esterna individuata alla particella 2345.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto ai piani secondo e terzo (sottotetto) di un edificio condominiale realizzato con struttura in c.a. I due piani sono collegati con scala interna. Al piano secondo è posta la zona giorno con soggiorno, cucina, disimpegno e bagno più n. 2 balconi esterni. Al piano terzo è posta la zona notte costituita n. 2 camere, disimpegno, bagno e ripostiglio più n. 2 balconi esterni di cui uno chiuso con struttura in alluminio e vetro (veranda). Il piano terzo è coperto con volta a falde inclinate. Le finiture interne appaiono di ottima qualità con pavimentazione in gres (piano secondo) e in legno al piano terzo e sulla scala interna di collegamento (parquet). I bagni e la cucina son dotati di rivestimento con piastrelle in ceramica e pavimentazione in ceramica (piano terzo) e in resina (piano secondo). Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera, zanzariere esterne, avvoglibili in PVC con avvolgimento motorizzato. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia murale esterna a gas e impianto di condizionamento con diffusori interni (split) e motori esterni. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono del tipo sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati e dai loro figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2006 al 02/08/2006	**** Omissis ****	COSTITUZIONE Pratica n. PE0066687			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	02/08/2006		
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 15/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/08/2006
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 4207
Importo: € 290.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 27/10/2009
Reg. gen. 17774 - Reg. part. 4607
Importo: € 109.618,66

Trascrizioni

- **Patti condominiali**
Trascritto a Pescara il 15/02/2007
Reg. gen. 3064 - Reg. part. 2050
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 02/09/2014
Reg. gen. 8987 - Reg. part. 6405
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 05/09/2023
Reg. gen. 13439 - Reg. part. 9525

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n. 2 iscrizioni e n. 2 trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a: € 2.580,38.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili eseguiti è situato in zona B4 (Completamento e ristrutturazione) del vigente PRG del Comune di Pescara.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'immobile risulta assentito con Permesso di costruire n. 384/04 del 2/11/2004 e successiva variante autorizzata con Permesso di costruire n. 271/06 del 30/05/2006.

- 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.

Al piano terzo sottotetto si registrano alcune difformità tra lo stato rilevato e l'ultima autorizzazione edilizia rilasciata (Permesso di costruire n. 271/06 del 30/05/2006). Le difformità riguardano alcune variazioni interne (diversa posizione della parete divisoria tra il disimpegno e uno dei locali di sgombero) ed esterne (diversa dimensione del balcone esterno lato sud-est che risulta più piccolo di quello autorizzato). Si evidenzia inoltre che i locali di sgombero del piano terzo (sottotetto) sono utilizzati come camere da letto e che il balcone lato sud-est è chiuso con infissi in alluminio e vetro e mò di veranda.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla planimetrie di rilievo allegate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 551,73

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 533,05

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Gli importi sono calcolati sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio e si riferiscono ad entrambi gli immobili eseguiti (sub. 29 e sub. 7). Dall'estratto conto al 31/12/2024 risulta a carico dei proprietari di entrambi gli immobili eseguiti un debito di € 533,05.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6

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 **** (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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con area comune, subalterno 6, proprietario

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2006 al 02/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2322, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 37,96
Dal 02/08/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2322, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 21 mq Rendita € 37,96

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
	11	2322	7	3	C6	3		21 mq	37,96€	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Nessun patto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni al fabbricato di cui alla particella 2322, gli andrini e le scale copndominiali, i locali tecnici e condominiali e le are di manovra delle autorimesse poste ai piani seminterrato e terra (immobili individuati al sub 1). Costituisce inoltre parte comune ai fabbricati di cui alle particelle 2322, 2244 e 2245 l'area esterna individuata alla particella 2345.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è posto al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato con struttura in c.a. L'immobile è accessibile da area comune di manovra tramite porta basculante in metallo con motore ad azionamento elettrico. L'immobile è dotato di impianto di elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dai debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2006 al 02/08/2006	**** Omissis ****	COSTITUZIONE Pratica n. PE0066687			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/08/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	02/08/2006		
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 15/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/08/2006
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 4207
Importo: € 290.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 27/10/2009
Reg. gen. 17774 - Reg. part. 4607
Importo: € 109.618,66

Trascrizioni

- **Patti condominiali**
Trascritto a Pescara il 15/02/2007
Reg. gen. 3064 - Reg. part. 2050
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 02/09/2014
Reg. gen. 8987 - Reg. part. 6405

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 05/09/2023

Reg. gen. 13439 - Reg. part. 9525

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di n. 2 iscrizioni e n. 2 trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a: € 1.281,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili esecutati è situato in zona B4 (Completamento e ristrutturazione) del vigente PRG del Comune di Pescara.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'immobile risulta assentito con Permesso di costruire n. 384/04 del 2/11/2004 e successiva variante autorizzata con Permesso di costruire n. 271/06 del 30/05/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 551,73

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 533,05

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Gli importi sono calcolati sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio e si riferiscono ad entrambi gli immobili eseguiti (sub. 29 e sub. 7). Dall'estratto conto al 31/12/2024 risulta a carico dei proprietari di entrambi gli immobili eseguiti un debito di € 533,05.

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 dei seguenti lotti:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6
Appartamento ubicato ai piani secondo e terzo di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.664,00
Nella stima del valore unitario dedotto dai valori di mercato di beni simili, si è già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni del fabbricato.
Inoltre si segnala che la stima si riferisce all'attuale utilizzazione dell'immobile, in particolare considerando come vani abitabili residenziali tutti quelli posti al piano terzo (sottotetto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Strada	118,20 mq	1.520,00 €/mq	€ 179.664,00	100,00%	€ 179.664,00

colle di Mezzo, 19/6				
Valore di stima:				€ 179.664,00

Valore di stima: € 179.664,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 171.664,00

Il deprezzamento del lotto per la regolarizzazione urbanistica si rende necessario per l'eventuale recupero abitativo del piano terzo (sottotetto) ai sensi della Legge Regionale n. 15/2004 e s.m.i. i cui costi vengono stimati in € 8.000,00 comprensivi di spese tecniche e oneri concessori.

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6**
Garage ubicato al piano seminterrato di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.400,00
Nella stima del valore unitario dedotto dai valori di mercato di beni simili, si è già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni del fabbricato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6	23,00 mq	800,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
Valore di stima:					€ 18.400,00

Valore di stima: € 18.400,00

Valore finale di stima: € 18.400,00

Non viene considerato alcun deprezzamento del lotto rispetto alla stima effettuata.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alonzo Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di giuramento CTU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto conto condominiale

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6
Appartamento ubicato ai piani secondo e terzo di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili eseguiti è situato in zona B4 (Completamento e ristrutturazione) del vigente PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 171.664,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6
Garage ubicato al piano seminterrato di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili eseguiti è situato in zona B4 (Completamento e ristrutturazione) del vigente PRG del Comune di Pescara.

Prezzo base d'asta: € 18.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.664,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	118,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ubicato ai piani secondo e terzo di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e dai loro figli		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.400,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Strada colle di Mezzo, 19/6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2322, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Garage ubicato al piano seminterrato di fabbricato inserito in complesso residenziale recintato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dai debitori esegutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE DI MEZZO, 19/6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/08/2006
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 4207
Importo: € 290.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 27/10/2009
Reg. gen. 17774 - Reg. part. 4607
Importo: € 109.618,66
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 02/09/2014
Reg. gen. 8987 - Reg. part. 6405
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 05/09/2023
Reg. gen. 13439 - Reg. part. 9525

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - STRADA COLLE DI MEZZO, 19/6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 04/08/2006
Reg. gen. 17567 - Reg. part. 4207
Importo: € 290.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.LGS N.46/99
Iscritto a Pescara il 27/10/2009
Reg. gen. 17774 - Reg. part. 4607
Importo: € 109.618,66
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 02/09/2014
Reg. gen. 8987 - Reg. part. 6405
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 05/09/2023
Reg. gen. 13439 - Reg. part. 9525