
TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Armidi Giancarla, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10

INCARICO

All'udienza del 07/05/2024 la sottoscritta arch. Giancarla Armidi, con studio professionale in Viale Riviera, 211 - 65123 - Pescara (PE), email giancarla.armidi@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 07/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 04/06/2024 il custode giudiziario, Notaio Stefano Anzideo invia la comunicazione per il primo sopralluogo che avveniva in data 12/06/2024 alle ore 16

(allegati n.ri 1-2-3-4)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto 1° N.201, piano 4°

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Montesilvano Spiaggia (PE), in Corso Umberto 1° n.201, una zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale e più precisamente al piano 4° di un edificio a 6 piani fuori terra costruito nei primi anni '60 dotato di ascensore. L'appartamento con affaccio ad ovest su corso Umberto 1° ed a nord, una ampiezza di circa mq.135 interni lordi e mq.109 interni netti e consta di: un ingresso e disimpegni per un totale di mq. 26, un soggiorno di mq.22, due camere da letto rispettivamente di mq.20 e mq.18, una camera da letto singola di mq.11, una cucina con dispensa e dispensa/dietrocucina di mq.12, 1 balcone che affaccia su Corso Umberto con vista panoramica di mq.22,5 e due piccole logge lato nord di circa mq.5 per un totale di mq.143 convenzionali. (allegati n.ri 5-6-7)

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto 1° n.201, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. (allegato n.8)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

• [redacted] (proprietà 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

CONFINI

Salvo altri e più aggiornati confinanti, l'unità immobiliare confina con:

- interno n.10 foglio 3,particella 88,subalterno n.40 di proprietà [redacted]
- interno n.12 foglio 3,particella 88,subalterno n.19 di proprietà [redacted]
- spazio comune condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	109,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,00 m	4°
Balcone scoperto	21,00 mq	22,50 mq	0,27	6,00 mq	3,00 m	4°
Loggia	4,65 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	3,00 m	4°
		Totale superficie convenzionale:		143,00 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
		Superficie convenzionale complessiva:		143,08 mq		

Il bene può essere divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(allegati n.ri 8)

Periodo
Dal 30/11/1971 al 07/05/2024

Proprietà
ENTE URBANO

Dati catastali

Catasto **Terreni**
Fg. 3, Part. 88
Qualità ENTE URBANO
Superficie (ha are ca)
00 07 30
Reddito dominicale €
0,00
Reddito agrario € 0,00

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Proprietà per 1/2: -

Catasto **Fabbricati**
Sez. U, Fg. 3, Part. 88,
Sub. 18, Zc. 1
Categoria A2
Cl.1, Cons. 6 vani
Piano 4°

Dal 01/01/1992 al 07/05/2024

Proprietà 1/1 dal
18/06/2019 al
09/09/2019: - Di

Graffato SI
Catasto **Fabbricati**
Sez. U, Fg. 3, Part. 88,
Sub. 18, Zc. 1
Categoria A2
Cl.1, Cons. 6 vani
Superficie catastale
Totale 143 mq. - Totale
escluso area scoperta
135 mq

Proprietà 1/1 dal
18/06/2019 al
09/09/2019: - Di

Proprietà 1/1 dal
09/09/2019 al
07/05/2024: - Di

Rendita € 371,85
Piano 4°
Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento			Rendita	Piano	Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		
	3	88	18		A2	1	6,0 vani	Totale 143 mq	371,85 €	4°
								Totale escluso aree scoperte 135 mq		si

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Pessimo

ASTE GIUDIZIARIE®
PARTI COMUNI

ASTE GIUDIZIARIE®

PRESUMIBILMENTE

[REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED]

Fondazioni: continue costituite da travi rovesce in cemento armato da due platee parziali in c.a. e da travi trasversali di irrigidimento delle nervature principali costituenti un graticcio a forte rigidità.

Esposizione: Ovest e Nord.

Altezza interna utile: ml.3,00.

Str. verticali: struttura portante in c.a.

Solai: cemento armato e laterizi del tipo normale per i piani intermedi e del tipo speciale a camera d'aria per i terrazzi.

Copertura: (Es. a falde in legno, da ristrutturare, ecc.)

Manto di copertura: (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)

Pareti esterne del primo piano in mattoni pieni, quelli dei piani superiori in forati a camera d'aria. Le pareti interne di divisione fra appartamenti costituiti da doppi tavolati di mattoni forati mentre le tramezzature interne degli appartamenti sono costituite da tavolati di mattoni forati murati di costa.

Pavimentazione interna: marmette e marmettoni, nel bagno in materiale ceramico.

Infissi esterni: in legno con avvolgibili.

Infissi interni: porte tamburate con ante a battente.

Scale condominiali: in cemento armato con finitura in marmo.

Impianti: elettrico è quello realizzato nell'atto della costruzione e pertanto non è rispondente alle attuali norme vigenti. L'acqua calda è fornita da un boiler posto nel bagno, la fornitura del gas avviene attraverso bombole a gas.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ad uso residenziale da:

- esecutato [redacted] nato il [redacted]
- padre dell'esecutato [redacted] nato il [redacted]
- madre dell'esecutato [redacted] nata il [redacted]

la madre dell'esecutato ha dichiarato di essere invalida e malata oncologica.

PROVENIENZE VENTENNALI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
PROPRIETA' per la
QUOTA di 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:
[REDACTED]

Presso

Data

Trascrizione

Reg. gen.

Reg. part.

Presso

Data

Registrazione

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 19/09/2017
Reg. gen. 12603 - Reg. part. 1896
Importo: € 224.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari
N° repertorio: 19940
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 02/07/2019
Reg. gen. 9815 - Reg. part. 1334
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari
Rogante: Notaio Pastore Corrado
Data: 18/06/2019
N° repertorio: 7196
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pescara il 14/07/2023
Reg. gen. 10913 - Reg. part. 1184
Importo: € 15.000,00
A favore di CONDOMINIO ADRIATICO
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 28/04/2023
N° repertorio: 1088

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a Pescara il 03/10/2023
Reg. gen. 14736 - Reg. part. 10412
A favore di CONDOMINIO ADRIATICO
Contro [REDACTED]

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 _____ e, contestualmente, corrisponde per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B7 "Area Studio A1 CENTRO" del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n° 41/99, modificato con delibera di C.C. n° 24/00 ed approvato con delibera di C.C. n° 20/01 ed è normato dagli articoli n.ri 34 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. (allegato n.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pescara il 16/04 1974 prot.n.102803/58089
- Variante n 50609 del 6 /11/1974
- Variante n.29941 del17/02/1977

Da una ricognizione fatta presso gli Uffici comunali ho riscontrato che non erano presenti tra gli elaborati dei suddetti li edilizi la documentazione progettuale (piante, prospetti e sezioni) del fabbricato.

variante del 1964

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato.

La difformità riscontrata consiste nella variazione dell'ingresso che nel progetto di variante non risulta di forma irregolare.

PER RIPORTARLO NELLA NORMALITÀ è necessario.

-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il debito alla fine dell'esercizio ordinario dell'anno risulta essere pari ad _____

Debiti precedenti all'esercizio condominiale ordinario 2004/20005	= € 7.600,42
Esercizio condominiale ordinario 2024/2025 2/4 rate	= € 335,00
Esercizio riparto condominiale parcelle avvocati 2024/2025 6/11 rate	= € 2.445,90
Esercizio interessi moratori ditta [REDACTED] precedenti 2024/2025	= € 680,06
Esercizio fondo debiti 2024/25 [REDACTED] esercizio 2024/2025 6/11 rate	= € 3.072,00
Eser.straor. adeguamento Inail centrale termica	= € 244,71
Eser.straor.spese legali avv. [REDACTED]	= € 151,98
Saldi precedenti per spese di riscaldamento	= € 1.444,12
Eser.straor.20244/2025 spese di riscaldamento 4/4 rate	= € 1.376,00
Eser. STR. FONDO DEBITI [REDACTED] 8/12 rate	= € 951,84
Totale	= € 17.682,59

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Corso Umberto 1° N.201, piano 4°

Appartamento ubicato a Montesilvano Spiaggia (PE), in Corso Umberto 1° n.201, una zona semicentrale a destinazione prevalente residenziale e più precisamente al piano 4° di un edificio a 6 piani fuori terra costruito nei primi anni '60 e dotato di ascensore. L'appartamento con affaccio ad ovest ed a nord, è di circa mq.135 interni lordi e mq.109 interni netto e consta di: 1 ingresso e disimpegni per un totale di mq.26, 1 soggiorno di mq.22, 2 camere da letto rispettivamente di mq.20 e mq.18, 1 camera da letto singola di mq.11, 1 cucina con dispensa/dietro cucina di mq.12, 1 balcone che affaccia su Corso Umberto con vista panoramica di mq.22,5 e due piccole logge lato nord di circa mq.5 in totale. (allegati n.ri 5-6-7) Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 88, Sub. 18, Categoria A2, Graffato siValore di stima del bene: € 150.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Corso Umberto 1° N.201, piano 4°	143,08 mq	1.000,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
			Valore di stima:		€ 150.000,00

PIANEROTTOLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 11/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Armidi Giancarla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®