

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonucci Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 12/12/2024, il sottoscritto Arch. Antonucci Annalisa, con studio in Via Giuseppe Verrotti, 188 c/o Complesso Stonehenge - 65015 - Montesilvano (PE), email annalisa.antonucci05@gmail.com, PEC annalisa.antonucci@archiworldpec.it, Tel. 0852035263, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 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) - Via Pizzo Intermnesoli
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n 02, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano, bagno, disimpegno e terrazzino al piano terzo sottotetto (loCALE di sgombero); Box auto al piano terra.

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) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano terzo

sottotetto (locale di sgombero) ; Box auto al pianto terra.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n 02, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per la relazione notarile sostitutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

L'immobile confina con scala condominiale,***** , distacco verso Via Pizzo Intermesoli e corte comune, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

L'immobile posto a piano terra a confine con proprietà ***** a due lati, vano scala condominiale e corte comune e area di manovra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,00 mq	162,00 mq	1	152,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	25,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2009 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 4189, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 948,99
Dal 09/11/2009 al 16/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 4189, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 94.899,00 Piano secondo e terzo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2009 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 4189, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 MQ Superficie catastale 21 mq Rendita € 72,67 Piano TERRA
Dal 09/11/2009 al 16/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 4189, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 21 mq Rendita € 72,67 Piano TERRA

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	4189	20	1	A3	3	7,5 vani	152 mq	948,99 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terzo si riscontra una difformità rispetto alle indicazioni della planimetria catastale derivante da una differente disposizione interna dei locali. Per riportare allo stato assentito è necessario demolire i tramezzi esistenti e ripristinare quanto previsto nella planimetria catastale depositata. Inoltre il piano terzo risulta utilizzato come zona notte con n. 3 camere, n. 1 bagno e locale armadio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	4189	9	1	C6	4	21 MQ	25 mq	782,67 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

NON VI SONO PRECISAZIONI DA APPORTARE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Non vi sono precisazioni da apportare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

NON SON STATI INDIVIDUATI PARTI DA RIPORTARE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Nono sono stati individuati patti da indicare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

L'IMMOBILE E' IN OTTIME CONDIZIONI MANUTENTIVE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

LE PARTI COMUNI SONO RIPORATATE NEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Le parti comuni sono quelli indicati nel regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

NON SONO STATI INDIVIDUATI, SERVITU' , CENSI O LIVELLI. RISULTA AGLI ATII UN VINCOLO A PARCHEGGIO E PERTINENZIALITA' DEI SOTTOTETTI, A FIRMA DEL NOTAIO MARRA D PESCARA, REP. 66856/20462 DEL 24/01/2008 E COSTITUZIONE VINCOLO A PARCHEGGIO DEL 01/10/2008, 67628-21002 REGISTRATO IN PESCARA 08/10/2088 AL N. 14357.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Non sono stati individuati servitù, censi, livello e usi civici. NON SONO STATI UNDIVIDUATI, SERVITU' , CENSI O LIVELLI. RISULTA AGLI ATII UN VINCOLO A PARCHEGGIO E PERTINENZIALITA' DEI

SOTTOTETTI, A FIRMA DEL NOTAIO MARRA D PESCARA, REP. 66856/20462 DEL 24/01/2008 E COSTITUZIONE VINCOLO A PARCHEGGIO DEL 01/10/2008, 67628-21002 REGISTRATO IN PESCARA 08/10/2088 AL N. 14357.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Le strutture in elevazione sono costituite da telai di pilasti in C.A. e travi di orizzontamento, supportanti gli impalcati di solaio.

La copertura e a solaio inclinato a quattro falde.

Le pareti esterne sono intonacate e parzialmente rivestite in mattoni e tesserine di mattonelle;

Pavimenti interni in parquet e gres;

Pavimenti esterni in gres;

Impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia;

Le pareti interne sono intonacate e verniciate;

Posto auto scoperto (non assegnato) su area condominiale;

Le parti interne condominiali sono pavimentate in marmo; gli esterni in betonella.

Il portoncino di pertinenza è blindato; gli infissi sono a taglio termico con vetri camera con oscuranti scorrevoli.

La caldaia è situata all' esterno in un vano incassato del terrazzino del piano notte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Le strutture in elevazione sono costituite da telai di pilasti in C.A. e travi di orizzontamento, supportanti gli impalcati di solaio.

La copertura e a solaio inclinato a quattro falde.

Le pareti esterne sono intonacate e parzialmente rivestite in mattonelle;

Pavimenti in gres;

Impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia;

Le pareti interne sono intonacate e verniciate;

Posto auto scoperto (non assegnato) su area condominiale; E' fornito di porta basculante in alluminio elettrificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA ***** , DAL CONIUGE***** E DAI FIGLI *****E *****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA ***** , DAL CONIUGE *****E DAI FIGLI ***** E *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1986 al 27/11/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1986	2020	1609
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	08/03/1986	2020	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006 al 09/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EGIDIO MARRA	27/11/2006	65583	19575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	30/11/2006	2575	15974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ELENA CLEMENTINI	09/11/2009	37522	4535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	11/11/2009	18716	10715
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1986 al 27/11/2006	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006 al 09/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 11/11/2009
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 4830
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 15/04/2022
Reg. gen. 11902 - Reg. part. 8441
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 27/09/2024
Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10527
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347). La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 11/11/2009
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 4830
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 15/04/2022
Reg. gen. 11902 - Reg. part. 8441
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 27/09/2024
Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10527
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi di cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347). La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). Si specifica che tali importi sono indicativi perchè suscettibili di variazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, e successiva DIA n. 1571 del 2008, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, e successiva DIA n. 1571 del 2008, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

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 edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, e successiva DIA n. 1571 del 2008, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

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 edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, u successiva DIA del del 26 Settembre 2006 e del 09 Luglio 2009, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

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

L'immobile risulta amministrata dallo Studio *****di Pescara. Il debito dell'esecutata è pari a € 1.487,90 per l'anno 2023, e 1.896,16 per l'anno 2024 come da comunicazione dell'amministratore del condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta amministrata dallo Studio *****di Pescara. Il debito del esecutata è pari a € 1.487,90 per l'anno 2023, ed € 1.896,16 per l'anno 2024, come da comunicazione dell'amministratore

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 Pizzo Intermnesoli

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermnesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano sottotetto e Box auto al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 342.000,00

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari. I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2024 - semestre 2 per la zona semicentrale, a Nord del fiume Pescara, Colle Marino, Stazione ferroviaria, Via Del Santuario e cimitero, si riferiscono ad un minimo di 1.800,00 €/mq fino ad un massimo di 2.700,00 €/mq per una media di € 2.250,00 a mq. Dal confronto con immobili simili e, avendo presente le caratteristiche del cespite in oggetto, si può enumerare tra i fattori di merito la prossimità alle principali arterie stradali, a pochi km dal centro cittadino e vicinanza a servizi sanitari e scolastiche. Nondimeno bisogna tener conto che la stessa ubicazione del bene, raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, aumenta il bacino della domanda di immobili ad uso residenziale. Alla luce di queste premesse, il valore medio su cui attestarsi è 2.250,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n 02, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.200,00

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa. L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari. I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornati all'anno 2024 - semestre 2 per la zona semicentrale, a Nord del fiume Pescara, Colle Marino, Stazione ferroviaria, Via Del Santuario e cimitero, si riferiscono ad un minimo di 1.800,00 €/mq fino ad un massimo di 2.700,00 €/mq per una media di € 2.250,00 a mq. Dal confronto con immobili simili e, avendo presente le caratteristiche del cespite in oggetto, si può enumerare tra i fattori di merito la prossimità alle principali arterie stradali, a pochi km dal centro cittadino e vicinanza a servizi sanitari e scolastiche. Nondimeno bisogna tener conto che la stessa ubicazione del bene, raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, aumenta il bacino della domanda di immobili ad uso residenziale. Alla luce di queste premesse, il valore su cui attestarsi € 1200,00 mq per il Box auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli	152,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 342.000,00	100,00%	€ 342.000,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n 02, piano T	21,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 367.200,00

Valore di stima: € 367.200,00

Valore finale di stima: € 367.200,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali esistenze di servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell' offerta, dello stato di occupazione dell' immobile.

Tutti questi elementi in consistenza all' esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto di stima.

L'ubicazione del bene a poca distanza dal Centro di Pescara, Ospedale e principali vie di comunicazione, permette un agevole collegamento alla Circonvallazione, con il Centro città e la

stazione centrale di Pescara .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4198, Sub.20 e 9, Categoria A-3 e C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima è stata sviluppata sulla base del criterio sintetico - comparativo, insieme all'esame della documentazione ufficiale quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il metodo comparativo è una elaborazione estimativa svolta attraverso il confronto tra l'unità oggetto di stima ed altri immobili simili, che attraverso un processo di correttivi d'incremento o decremento dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili, permette di raggiungere una sintesi valutativa.

L'analisi di mercato è stata effettuata prioritariamente con ricerche sul web e successivi approfondimenti attraverso il confronto con operatori immobiliari.

I valori di mercato indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) aggiornati all'anno 2024 - semestre 2 per la Fascia/ZONE A NORD DEL FIUME PESCARA, COLLE MARINO, STAZ. FERROVIARIA, VIA DEL SANTUARIO E CIMITERO per gli immobili ad uso residenziale in ottimo stato conservativo si riferiscono ad un minimo di 1.800.00 €/mq fino ad un massimo di 2.700,00 €, valore medio pari a € 2.250,00 al mq.

Dal confronto con immobili simili, e avendo presente le caratteristiche del cespite in oggetto, si possono enumerare alcuni fattori di merito quali:

- l'esposizione;
- uno stato manutentivo buono;
- ottime finiture interne,

Si attribuisce all'immobile un valore pari a € 2.250,00 al Mq per l'abitazione e € 1.200,00 per l'autorimessa.

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 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonucci Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale di primo accesso e sopralluogo
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto



- ✓ Altri allegati - Regolamento condominiale e certificazione oneri
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermnesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano sottotetto e Box auto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, e successiva DIA n. 1571 del 2008, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n. 02, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermnesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano sottotetto e Box auto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in virtù di Concessione edilizia 367/2007 rilasciata dal Comune di Pescara, e successiva DIA n. 1571 del 2008, certificato di agibilità rilasciata dal Comune di Pescara in data 30/07/2009.

Prezzo base d'asta: € 367.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 367.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	152,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN OTTIME CONDIZIONI MANUTENTIVE		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano sottotetto e Box auto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, DAL CONIUGE E DAI FIGLI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Pizzo Intermnesoli n 02, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 4189, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Pescara, Via Pizzo Intermesoli n. 02, ubicato in un contesto prettamente residenziale, a pochi passi dalla struttura Ospedaliera di Pescara e scuola primaria Renzetti. L'immobile dista pochi km dal centro cittadino, poco distante dal raccordo autostradale Pescara-Chieti. L'immobile è un appartamento ad uso residenziale disposto sui piani secondo e terzo (Sottotetto), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al secondo piano e locali di sgombero, bagno, disimpegno e terrazzino al piano sottotetto e Box auto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, DAL CONIUGE E DAI FIGLI.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 11/11/2009
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 4830
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Spese: € 170.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 15/04/2022
Reg. gen. 11902 - Reg. part. 8441
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA PIZZO INTERMNESOLI N 02, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCARA il 11/11/2009
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 4830
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCARA il 15/04/2022
Reg. gen. 11902 - Reg. part. 8441
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCARA il 27/09/2024

Reg. gen. 14544 - Reg. part. 10527

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

