

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pace Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2019 del R.G.E.

promossa da

IN

Codice fiscale: 07975420154

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Pace Vincenzo, con studio in _____ - 65010 - Spoltore (PE), email _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato sito in via Lago di Bracciano n.16 Pescara (Pe) costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camera, un bagno, il tutto di circa 62,00 mq. lordi, oltre balconi di complessivi mq.7,00 lordi circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1

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:

- (Proprietà 2/3) Codice fiscale:
- (Proprietà 1/3) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 2/3)
- (Proprietà 1/3)

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento per la quota pari ad 1/3 risulta essere bene personale della sig.ra , pur trovandosi la stessa in regime di comunione legale dei beni, mentre per la restante quota pari ad 2/3 risulta essere bene personale del sig. dal 22/01/2015(rep.704) a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Pescara, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 31/07/2015 ai n.ri RG. 8959 e RP. 6077.

Si allegano gli estratti degli atti di matrimonio(All.G)

CONFINI

Confinante con proprietà Pomilio - Riccardi, distacchi verso condominio Ribes, proprietà Irelli salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,08 m	1
balconi	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1984 al 20/09/2000		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 242,73

	D	
Dal 20/09/2000 al 27/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 27/06/2007 al 22/01/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 413,17 Piano 1
Dal 22/01/2015 al 11/09/2019	,	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 413,17 Piano 1

Si precisa che 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
	32	1866	12	2	A2	2	4 vani	64 mq	413,17 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evidenzia una lieve difformità, in particolare:

- Il vano d'accesso nell'ambiente cucina risulta di dimensioni lievemente maggiori rispetto a quanto assentito catastalmente.

Si precisa che la suesposta lieve trasformazione non modifica né varia il numero dei vani e conseguentemente la rendita catastale, pertanto a parere dello scrivente appare non necessario procedere con la variazione docfa, salvo diverse disposizioni dell'Ill.mo Sig. G.E.

Si allega raffronto tra planimetria catastale e stato di fatto(All.B)

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento (int.3) risulta essere asservito da posto auto identificato in planimetria al numero 3 secondo il regolamento condominiale.

Si allega stralcio del regolamento condominiale art.7 e planimetria posto auto. (All.M)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento appare in stato conservativo buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: muratura;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a falde in legno;

Manto di copertura: con guaina ardesiata;

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: pavimentazione del tipo gres in tutti gli ambienti, mentre il bagno presenta una pavimentazione e rivestimenti del tipo ceramica; non risultano presenti rivestimenti nell'ambiente cucina;

Infissi esterni: in alluminio con vetrocamera dotati di zanzariere ed avvolgibili;

Infissi interni: in legno tamburato;

Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;

Impianto elettrico: presente e sottotraccia;

Impianto idrico: presente e sottotraccia;

Impianto termico: presente e sottotraccia, con termosifoni in alluminio (si precisa che l'immobile risulta priva di caldaia);

altri impianti: impianto di climatizzazione (si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità per distacco energia elettrica);

Altro: Posto auto asservito;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara in data 30/01/2020 non risultano in essere contratti di locazione o comodato in riferimento al bene oggetto di pignoramento.
Si allega attestazione Agenzia delle Entrate.(All.L)



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1955 al 26/10/1967		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pastore Antonino	20/06/1955	25242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	07/07/1955	54	
Dal 26/10/1967 al 23/10/1984		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti	05/02/1968		1397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1984 al 04/05/2001		Atto di Assegnazione in conto di futura divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Concezio De Angelis	01/10/1984	55583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	23/10/1984	9332	7717



		di Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2001 al 02/07/2007		Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione del Tribunale di Pescara			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	20/09/2000	1719	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	04/05/2001	5130	3499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2007 al 31/07/2015		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sara Diracca	27/06/2007	12380	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	02/07/2007	13144	8073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2015 al 11/09/2019		Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Tribunale di Pescara			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	22/01/2015	704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	31/07/2015	8959	6077
		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.

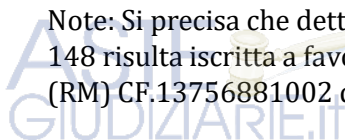


FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/07/2007
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 2451
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro ,
Rogante:
Data: 27/06/2007
N° repertorio: 12381
N° raccolta: 1931
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca Volontaria RG. 13145 RP. 2451 risulta iscritta a favore di "----- S.P.A. CF.02249950417 con sede e domicilio ipotecario eletto in Pesaro alla via Gagarin n. 216 per la quota pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'immobile di cui trattasi. Si evidenzia che detta Ipoteca volontaria oltre ad essere iscritta contro e relativamente alle rispettive quote di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, risulta iscritta anche contro nata a Penne il 12/03/1968 C.F. relativamente alla propria quota pari ad 1/3.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 23/01/2019
Reg. gen. 947 - Reg. part. 148
Quota: 2/3
Importo: € 204.375,62
Contro
Data: 23/01/2019
N° repertorio: 1349
Note: Si precisa che detta iscrizione di ipoteca a Conc. Amministrativa/Riscossione RG. 947 RP. 148 risulta iscritta a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) CF.13756881002 domicilio ipotecario eletto in Pescara via Gabriele D'Annunzio n. 91.



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramenti Immobili**

Trascritto a Pescara il 11/09/2019

Reg. gen. 13190 - Reg. part. 9314

Quota: 1/1

A favore di IN Contro ,



Oneri di cancellazione

Dalla verifica fatta presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente: a costo fisso per la cancellazione della trascrizione del pignoramento (€ 294,00); a percentuale per l'ipoteca legale pari allo 0,5% dell'importo totale iscritto (per un minimo di euro 200), ed imposte per euro 59,00 e 35,00; infine a costo fisso di euro 35,00 per l'ipoteca volontaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto immobile risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 11770 del 22/06/1956;
- Progetto di ristrutturazione di due fabbricati siti in via Lago di Bracciano assentito con parere favorevole dalla Commissione Edilizia esposto nella seduta del 23/11/1990 n. 1395/90;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5781 del 05/03/1998;
- DIA del 26/06/2003 n. 65403 riferito alla "Ristrutturazione e modifica della copertura da terrazzo a tetto di un fabbricato esistente in via Lago di Bracciano n. 16 Pescara"
- DIA in variante del 25/05/2006 n. 54807;
- DIA di completamento del 02/02/2007 n. 16681;
- DIA del 18/05/2007 n. 66048 (recinzione);

Si precisa che i fascicoli riguardanti le due DIA sia in variante del 25/05/2006 n. 54807 che di completamento del 02/02/2007 n. 16681 risultano prive di documentazione progettuale;

Risulta reperito il certificato di agibilità rilasciato in data 23/08/2007 n. 99 (prot. n. 69398/07) oltre le certificazioni di conformità degli impianti idrico, termico, sanitario, gas, elettrico.

Si allega certificato di agibilità (All.C).

Si allegano certificazioni di conformità degli impianti (All.O).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un raffronto tra lo stato di fatto ed il progetto di cui alla DIA del 26/06/2003 "Ristrutturazione e modifica della copertura da terrazzo a tetto di un fabbricato esistente in via Lago di Bracciano n. 16 Pescara" si evidenzia una diversa "disposizione" di due ambienti (da camera a cucina) e minimo ampliamento del vano d'ingresso dell'ambiente cucina rispetto a quanto riportato in progetto. Si precisa che dette lievissime difformità risultano irrilevanti al fine di una regolarizzazione progettuale e non incidenti al fine della valutazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile si evince che gli esecutati risultano debitori verso il condominio "Condominio via Lago di Bracciano n.16 Pescara" di un importo pari a (Euro) €. 561,77 per oneri condominiali insoluti alla data del 14.02.2020
Si allega dichiarazione Amministratore condominio (All.I)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1
Appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato sito in via Lago di Bracciano n.16 Pescara (Pe) costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camera, un bagno, il tutto di circa 62,00 mq. lordi, oltre balconi di complessivi mq.7,00 lordi circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.000,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare.
Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile, si è ottenuto il seguente valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1	63,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 83.000,00	100,00%	€ 83.000,00
Valore di stima:					€ 83.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Spoltore, li 22/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pace Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo congiunto All. A
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raffronto tra planimetria catastale e stato di fatto dell'appartamento All.B
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio progetto DIA del 26/06/2003 relazione tecnica ed Agibilità All.C
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio Foglio di Mappa n.32 P.la 1866 All.D
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale Foglio 32 P.la 1866 sub 12 All.E
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale Foglio 32 P.la 1866 sub 12 All.F
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti Atti Di Matrimonio All.G
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atto di Compravendita All.H
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione oneri condominiali insoluti All.I
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Agenzia delle Entrate/contratti di locazione o comodato All. L
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio regolamento condominiale All.M
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco Formalità Ipotecarie/Ispezione Ipotecaria del 27/01/2020 All.N
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione conformità impianti All.O
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica All.P

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1

Appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato sito in via Lago di Bracciano n.16 Pescara (Pe) costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camera, un bagno, il tutto di circa 62,00 mq. lordi, oltre balconi di complessivi mq.7,00 lordi circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Lago di Bracciano n.16, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1866, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	63,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento appare in stato conservativo buono.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo facente parte di un fabbricato sito in via Lago di Bracciano n.16 Pescara (Pe) costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, camera, un bagno, il tutto di circa 62,00 mq. lordi, oltre balconi di complessivi mq.7,00 lordi circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/07/2007
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 2451
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro ,
Rogante: Data:
27/06/2007
N° repertorio: 12381
N° raccolta: 1931
Note: Si precisa che detta iscrizione di Ipoteca Volontaria RG. 13145 RP. 2451 risulta iscritta a favore di " con sede e domicilio ipotecario eletto in Pesaro alla via Gagarin n. 216 per la quota pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'immobile di cui trattasi. Si evidenzia che detta Ipoteca volontaria oltre ad essere iscritta contro e relativamente alle rispettive quote di proprietà pari ad 1/3 ciascuno, risulta iscritta anche contro nata a Penne il 12/03/1968 C.F. relativamente alla propria quota pari ad 1/3.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Pescara il 23/01/2019
Reg. gen. 947 - Reg. part. 148
Quota: 2/3
Importo: € 204.375,62
Contro
Data: 23/01/2019
N° repertorio: 1349
Note: Si precisa che detta iscrizione di ipoteca a Conc. Amministrativa/Riscossione RG. 947 RP. 148 risulta iscritta a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) CF.13756881002 domicilio ipotecario eletto in Pescara via Gabriele D'Annunzio n. 91.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramenti Immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2019
Reg. gen. 13190 - Reg. part. 9314
Quota: 1/1
A favore di IN Contro ,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

