

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bufo Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2023 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.
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 02/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Bufo Ernesto, con studio in Via Clitunno, 45/2 - 65129 - Pescara (PE), email ernestobufo@gmail.com, PEC e.bufo@epap.conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 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 Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione con ampio terrazzo, posto al quinto piano di un fabbricato costituito da cinque piani.

La vendita del bene 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 Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina per tre lati con distacchi condominiali e per un lato con vano ascensore, pianerottolo condominiale e proprietà Triozzi Alessandro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	101,00 mq	0,90	90,90 mq	2,95 m	5°
Totale superficie convenzionale:				90,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 20, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano 5
Dal 14/05/1991 al 03/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 20, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano 5
Dal 03/10/1991 al 09/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 20, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano 5
Dal 09/03/2001 al 14/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 20, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano 5
Dal 14/12/2009 al 01/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 20, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.053,57 Piano 5
Dal 01/08/2011 al 17/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 20, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.053,57 Piano 5
Dal 17/10/2011 al 11/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 20, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.239,50 Piano 5
Dal 11/11/2013 al 10/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 20, Sub. 40, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 423,49 Piano 5
Dal 10/02/2014 al 01/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 20, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 476,43 Piano 5
Dal 01/06/2015 al 05/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 20, Sub. 43, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 476,43 Piano 5

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	
	5	20	43		A2	1	vani 4,5	101 mq	476,43 €	5°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo sono state riscontrate alcune difformità nella disposizione delle tramezzature interne che possono essere aggiornate al Catasto dei fabbricati tramite la presentazione di un DOCFA.

PATTI

Non



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Le parti in comune sono costituite da: muri perimetrali confinanti con altra proprietà, pianerottolo, vano scale, vano ascensore, area esterna all'edificio, ingresso pedonale.



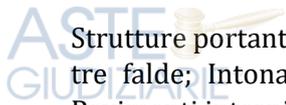
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti in c.a.; Tamponature con laterizi; Solai in cemento armato; Copertura del fabbricato a tre falde; Intonaco esterno rifinito al civile e tinteggiato, Intonaco interno rifinito e tinteggiato; Pavimenti interni in ceramica in parte ed in parte in gomma; Pavimento del terrazzo in ceramica; Infissi in legno e vetro; Impianti: elettrico, termico (condizionatore) e idrico, regolarmente funzionanti da quanto dichiarato dal sig Igor Khanyenko (occupante l'appartamento al momento del rilievo), (non è stato possibile reperire le relative certificazioni); L'edificio, per l'accesso ai diversi piani è munito di scale interne e ascensore. Il tutto in buono stato di conservazione. Nella fase di rilievo il sig Igor Khanyenko, sopra menzionato, ha fatto rilevare che lo scarico del bagno avviene tramite una pompa trituratrice WC che riversa il tutto nella colonna di scarico dell'appartamento confinante.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nella fase dell'accesso congiunto con il Custode è stata rilevata l'occupazione dell'appartamento da parte del sig. *****.

Dall'accesso agli atti della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile in oggetto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 14/05/1991	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis Concezio	10/09/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Popoli	26/09/1968	430			
Dal 14/05/1991 al 03/10/1991	**** Omissis ****	ACQUISTO DI LEGATO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROZZI PASQUALE	14/05/1991	104845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/11/1991	11089	8205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/1991 al 09/03/2001	**** Omissis ****	ACQUIESCENZA A TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rozzi Pasquale	03/10/1991	108038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/11/1991	11088	8204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCARA	15/10/1991	4220			
Dal 09/03/2001 al 14/12/2009	**** Omissis ****	Passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2001		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2009 al 01/08/2011	**** Omissis ****	VARIAZIONE: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2011 al 11/11/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	01/08/2011	64130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	03/08/2011	11922	7444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2013 al 10/02/2014	**** Omissis ****	VARIAZIONE: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/02/2014 al 01/06/2015	**** Omissis ****	VARIAZIONE: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2015 al 05/08/2024	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	01/06/2015	68697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescara	09/06/2015	4536			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 10/11/2023
Reg. gen. 16953 - Reg. part. 12077
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri

di

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: per ogni trascrizione € 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più € 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi legislativi).

NORMATIVA URBANISTICA

Titoli	autorizzativi	riscontrati:
1. Licenza edilizia	prot. n° 49851 - 3/7550 - Urb/2338 del	26/08/1968;
2. Dichiarazione di agibilità	n° 6572 del	13/02/1971;
3. Concessione edilizia	n° 728/80 del	29/03/1980;
4. Concessione edilizia in sanatoria	n° 8680 del	21/06/2013;
5. SCIA	prot. 59476 del	10/05/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli	autorizzativi	riscontrati:
1. Licenza edilizia	prot. n° 49851 - 3/7550 - Urb/2338 del	26/08/1968;
2. Dichiarazione di agibilità	n° 6572 del	13/02/1971;
3. Concessione edilizia	n° 728/80 del	29/03/1980;
4. Concessione edilizia in sanatoria	n° 8680 del	21/06/2013;
5. SCIA	prot. 59476 del	10/05/2016.

Non esiste una precisa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in particolare nello stato dei luoghi non risulta presente una tramezzatura interna come prevista nella piantina presente nel progetto allegato alla SCIA prot. n° 59476 del 10/05/2016 (vedi piantina di rilievo allegata).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si precisa, comunque, che il presente pignoramento scaturisce dal mancato pagamento degli oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°

costituito da cinque piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 20, Sub. 43, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 86.355,00

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato con il procedimento di stima diretto-comparativo monoparametrico, prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mq). La ricerca dei dati per eseguire la comparazione è stata effettuata con una indagine di mercato, sui beni simili a quelli da stimare, presso le seguenti fonti: Agenzie Immobiliari operanti nella zona in questione, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, quotazioni riportate da riviste specializzate (Il Consulente Immobiliare) e tramite interviste dirette a testimoni privilegiati (studi tecnici di progettazione) che operano sul territorio interessato. Sono stati presi in considerazione i recenti prezzi di mercato, effettivamente registrati sul mercato edilizio della zona in oggetto ed in zone limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per: consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, categoria, stato di conservazione, situazione giuridica in termini urbanistici. I dati raccolti con l'indagine campionaria sono stati sottoposti ad analisi statistica, da cui, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti i seguenti valori di mercato: da un minimo di € 950,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq. Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dell'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto e delle caratteristiche della zona ove esso si trova, si procede all'adozione del valore minimo € 950,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Pescara (PE) - Via Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°	90,90 mq	950,00 €/mq	€ 86.355,00	100,00%	€ 86.355,00
Valore di stima:					€ 86.355,00

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

19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Bufo Ernesto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°
costituito da cinque piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 20, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Titoli autorizzativi riscontrati: 1. Licenza edilizia prot. n° 49851 - 3/7550 - Urb/2338 del 26/08/1968; 2. Dichiarazione di agibilità n° 6572 del 13/02/1971; 3. Concessione edilizia n° 728/80 del 29/03/1980; 4. Concessione edilizia in sanatoria n° 8680 del 21/06/2013; 5. SCIA prot. 59476 del 10/05/2016.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Nazionale Adriatica Nord n° 107, piano 5°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 20, Sub. 43, Categoria A2	Superficie	90,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione con ampio terrazzo, posto al quinto piano di un fabbricato costituito da cinque piani.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 10/11/2023

Reg. gen. 16953 - Reg. part. 12077

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura