



TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.



RELAZIONE INTEGRATIVA CON RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE ESECUTATA, Ing. B. FRANCHI, ricevuta in data 23 giugno 2025, dell'esperto Geom. Di Pentima Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 217 / 2023 del R.G.E. .

promossa da

+++++

contro

+++++



Premesso che all'udienza del 08/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione invitava il sottoscritto CTU a svolgere relazione integrativa a seguito di effettivo sopralluogo con misurazioni e a rimettere in atti breve relazione con riferimento alle osservazioni svolte nella relazione di parte.

Rinviava alla udienza del 23.09.2025 Ore 10,30, onerando il perito di depositare la relazione integrativa 7 giorni prima dell'udienza.

Si riferisce al Sig. Giudice dell'Esecuzione: A seguito di comunicazioni, nel mese di luglio ed agosto, alla parte esecutata, loro legale, per effettuare sopralluogo all'immobile pignorato, il sottoscritto CTU senza avere risposte di disponibilità all'accesso è riuscito ad avere la disponibilità all'accesso con l'ausilio del custode Dott.sa Claudia Mariani, per il giorno 11.09.2025 ore 12,00.

Il sottoscritto CTU con l'ausilio di suo figlio Luca, come da disponibilità all'accesso della parte debitrice, ha eseguito sopralluogo il giorno 11 settembre 2025 per eseguire misurazioni nell'appartamento con terrazzo oggetto di esecuzione ed integrare in atti con relazione in riferimento alle osservazioni svolte nella relazione di parte; riferisce seguente con l'ordine delle osservazioni del CTP di parte esecutata:

QUESITO N. 4

Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

QUESITO N. 6

Accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc

omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.





omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

omissis

Il CTU: si conferma quanto riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.



QUESITO N. 12

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato alla fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c., come introdotto ex D.L. n. 83/15

Omissis



3 di 5



In riferimento alle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, appartamento con terrazzo esclusivo, risulta una superficie lorda di mq. 94,50 per l'appartamento e mq. 90,50 per il terrazzo esclusivo; superfici lorde risultanti in tolleranze costruttive con le superfici riportate negli allegati grafici di progetto depositate nelle rispettive C.I.L.A.

In considerazione di quanto rilevato si rettifica le consistenze per il calcolo del valore di stima e per le altre osservazioni si conferma quanto già riportato nella perizia depositata in data 15/05/2025.

CONSISTENZA RETTIFICATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,14 mq	94,50 mq	1,00	94,50 mq	300,00 m	Primo
Terrazzo	84,30 mq	90,50 mq	0,25	22,63 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				117,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,13 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Ferdinando Galliani n. 29, interno 1, piano Primo	117,13 mq	2.700,00 €/mq	€ 316.251,00	100,00%	€ 316.251,00
				Valore di stima:	€ 316.251,00

Valore di stima con la consistenza rettificata: € 316.251,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute		€

Valore finale di stima rettificato: € 313.475,89

 QUESITO N. 14

Stato di occupazione dell'immobile

"Contrasto: quanto riportato nella perizia del Geom. Di Pentima è errato: ++++++."

Il CTU: In merito alla contestazione dello stato di occupazione, il sottoscritto CTU fa presente che quanto riportato (con errori materiali nei vocaboli) è quanto dichiarato e correttamente riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario in data 14 aprile 2025.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pianella, li 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Pentima Claudio


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®
