

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Blasio Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Di Blasio Stefano, con studio in Via di Villa Basile, 21 - 65125 - Pescara (PE), email stedb@inwind.it, PEC stefano.diblasio@geopec.it, Tel. 085 93 51 987, Fax 085 93 51 987, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.36811 14.07423)

Complesso immobiliare composto da N.2 fabbricati per civile abitazione allo stato grezzo ed in corso di costruzione denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" composti ciascuno di n.6 garages, corsia di manovra, locale tecnico al piano seminterrato (S1), n.4 appartamenti con annesso giardino privato al piano terra rialzato e n.4 appartamenti al piano 1° e 2° sottotetto. Le destinazioni dei piani 2° sottotetto sono a locali di sgombero (non residenziale). I due fabbricati fanno parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune.

La vendita del bene 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.

Il compendio immobiliare è composto da due fabbricati A e B ed è stato progettato in modo da costituire successivamente al completamento delle opere, un unico condominio, così come si evince dalla progettazione esistente e depositata in Comune e per tale motivo si rende necessario la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Trattasi di società a responsabilità limitata.

CONFINI

Il complesso condominiale edilizio confina a nord. con la Via Massimiliano Perfetti, ad est. con parcheggio comunale di previsione, a sud. con fabbricato di civile abitazione (part.1488) a ovest. con fabbricati di civile abitazione (par.713 e 1652).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	232,96 mq	253,00 mq	0,60	151,80 mq	2,50 m	SEMINTERRATO (S1) "A"
Autorimessa	232,96 mq	253,00 mq	0,60	151,80 mq	2,50 m	SEMINTERRATO (S1) "B"
Abitazione	202,46 mq	253,00 mq	1,00	253,00 mq	2,70 m	TERRA RIALZATO "A"
Abitazione	202,46 mq	253,00 mq	1,00	253,00 mq	2,70 m	TERRA RIALZATO "B"
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,20	86,00 mq	0,00 m	TERRA RIALZATO "A-B"
Cortile	1055,00 mq	1055,00 mq	0,10	105,50 mq	0,00 m	TERRA "A-B"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,60	20,64 mq	2,70 m	TERRA RIALZATO "A"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,60	20,64 mq	2,70 m	TERRA RIALZATO "B"

Abitazione	202,46 mq	253,00 mq	1,00	253,00 mq	2,70 m	PRIMO "A"
Abitazione	202,46 mq	253,00 mq	1,00	253,00 mq	2,70 m	PRIMO "B"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,60	20,64 mq	2,70 m	PRIMO "A"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,60	20,64 mq	2,70 m	PRIMO "B"
Balcone scoperto	24,50 mq	24,50 mq	0,25	6,13 mq	0,00 m	PRIMO "A"
Balcone scoperto	24,50 mq	24,50 mq	0,25	6,13 mq	0,00 m	PRIMO "B"
Soffitta	190,00 mq	253,00 mq	0,33	83,49 mq	2,35 m	SECONDO SOTT. "A"
Soffitta	190,00 mq	253,00 mq	0,33	83,49 mq	2,35 m	SECONDO SOTT. "B"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,33	11,35 mq	2,40 m	SECONDO SOTT. "A"
Loggia	30,00 mq	34,40 mq	0,33	11,35 mq	2,40 m	SECONDO SOTT. "B"
Totale superficie convenzionale:				1791,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1791,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I due fabbricati sono realizzati su terreno edificabile e progettati in modo da far parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune e per tale motivo si rende necessario la formazione di un unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2008 al 19/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1403 Superficie (ha are ca) 181 Reddito dominicale € 1,22
Dal 22/12/2008 al 19/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1401 Superficie (ha are ca) 715 Reddito dominicale € 9,60
Dal 22/12/2008 al 19/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1343 Superficie (ha are ca) 1146 Reddito dominicale € 7,69
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 3 Categoria F3 Piano T. - BCNC

Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1.T.1.2 - BCNC
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1.T.1.2 - BCNC
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 6 Categoria F3 Piano S1 - BCNC
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 5 Categoria F3 Piano S1 - BCNC
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 1 Categoria F3 Piano T. - BCNC
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 8 Categoria F3
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 7 Categoria F3
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 9 Categoria F3
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 11 Categoria F3
Dal 03/01/2014 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1591, Sub. 10 Categoria F3

I dati 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
	17	1591	7		F3					S1.T.1.2	
	17	1591	8		F3					T.	
	17	1591	9		F3					T.	

17	1591	10		F3				S1.	
17	1591	11		F3				S1.	
17	1591	1		F3				T. - BCNC	
17	1591	2		F3				S1.T.1.2 - BCNC	
17	1591	3		F3				T.	
17	1591	4		F3				S1.T.1.2	
17	1591	5		F3				S1.	
17	1591	6		F3				S1.	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	1591						2042,00 mq			

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale esistente.

I due fabbricati sono stati censiti al catasto fabbricati in data 19/06/2013 con inserimento in mappa n.81866 e successivamente accatastati in corso di costruzione in data 03/01/2014.

PRECISAZIONI

Essendo scaduti i termini per la realizzazione dei lavori sia del complesso immobiliare che quelli per la realizzazione dei parcheggi pubblici, l'aggiudicatario se ne dovrà fare carico e presentare nuova istanza di PDC per il completamento totale delle opere.

L'aggiudicatario non dovrà pagare gli oneri edilizi in quanto già versati dalla ditta **** Omissis **** con il PDC n.121 del 23/12/2008, che ammontano ad euro 39000 circa.

Per quanto riguarda i lavori delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico) si dovrà far carico della loro realizzazione o accordarsi con il Comune per la definizione.

Da colloqui effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Cepagatti a riguardo delle opere non conformi e

sulla possibilità o meno di dover presentare anche una istanza di sanatoria, si procederà con la sanzione come prevista dal Decreto Legge n. 69/2024 (c.d. "decreto salva-casa") per parziali difformità o variazioni essenziali, pari ad un'importo variabile da 1032 a 10328 euro, somma che verrà determinata dal responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cepagatti.

PATTI

Le autorizzazioni edilizie ottenute per la realizzazione del compendio immobiliare sono legate alla esecuzione delle opere riguardanti un parcheggio pubblico a confine con il presente lotto. Vedi il Permesso di Costruire n.121 del 23/12/2008.

STATO CONSERVATIVO

Tutta l'area del compendio immobiliare dove insistono i due fabbricati in corso di costruzione si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono del cantiere. L'area interna e circostante è interessata da folta vegetazione spontanea. La recinzione del cantiere è precaria. A tal proposito agli atti presenti in Comune risultano effettuati sopralluoghi e ordinanze di messa in sicurezza dall'11.12.2018 al 22.05.2019 (vedi all.6-16 DOC. URBANISTICA).

PARTI COMUNI

SUB.1 PIANO T. BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE A TUTTI I SUB;
SUB.2 PIANI S1-T-1-2 BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB;
SUB.3 PIANO T. BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE A TUTTI I SUB;
SUB.4 PIANI S1-T-1-2 BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB;
SUB.5 PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA DI MANOVRA E SERVIZI TECNICI COMUNI A TUTTI I SUB;
SUB.6 PIANO S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA DI MANOVRA E SERVIZI TECNICI COMUNI A TUTTI I SUB;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di CONDOTTA D'ACQUA IN SOTTERRANEO, con atto della Prefettura di Pescara del 14/05/1993 rep.1261, trascritta a Pescara il giorno 11/04/1994 al n.2622 e servitù di PASSAGGIO costituita nell'atto **** Omissis **** in data 02/12/2008 repertorio n.28971, raccolta 9810.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato;
Esposizione: nord. con la Via Massimiliano Perfetti, ad est. con parcheggio comunale di previsione, a sud. con fabbricato di civile abitazione (part.1488) a ovest. con fabbricati di civile abitazione (par.713 e 1652);
Altezza interna utile p.S1 2.50, p.T. rialzato 2.70, p.1 2.70, p.2 da 1.80 a 2.90;
Strutture verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio poroton;

Solai: in latero comento;
 Copertura: in cemento armato;
 Manto di copertura: in tegole;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterne con intonaco, pareti interne al grezzo;
 Pavimentazione interna: massetto solaio al grezzo;
 Infissi esterni ed interni: non presenti;
 Scale: in cemento armato al grezzo;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: i lavori riguardanti tutti gli impianti all'interno delle due palazzine sono stati iniziati ma non ultimati e comunque completamente da rivisitare e rifare;
 Terreno esclusivo: soltanto per gli appartamenti posti al piano terra rialzato;
 Posto auto: nella progettazione non è specificato se saranno previsti dei posti auto all'interno dell'area condominiale;
 Le abitazioni poste al piano primo hanno in dotazione la sovrastante porzione di soffitta non residenziale collegata mediante gradinata interna, prevista sulla progettazione ma non ancora realizzata;
 Il piano S1 è completamente al grezzo.
 LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RAFFIGURA LA SITUAZIONE DI ABBANDONO E DEGRADO NONCHE' LO STATO DEI LAVORI NON FINITI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il cantiere risulta essere in abbandono totale e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1985 al 05/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##NOTAIO FERNANDO DE ROSA##	04/01/1985	114328	4680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	22/01/1985	432	511
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	##NOTAIO BARBARA AMICARELLI##	05/12/2008	28995	9825
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	16/12/2008	20530	12845
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCARA	15/12/2008			

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.

Nessun atto successivo alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/12/2008
Reg. gen. 20531 - Reg. part. 4304
Quota: 3'000'000 euro
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: AMICARELLI BARBARA
Data: 05/12/2008
N° repertorio: 28996
N° raccolta: 9826
Note: oneri per la cancellazione euro 35,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di pescara
Iscritto a Pescara il 24/11/2023
Reg. gen. 17745 - Reg. part. 2004

Quota: 70'000 euro
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.186,80
Rogante: TRIBUNALE PESCAR
Data: 02/04/2021
N° repertorio: 576
Note: spese della formalità da cancellare euro 444,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 01/08/2019
Reg. gen. 11737 - Reg. part. 8277
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: oneri per la cancellazione euro 294,00
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 05/01/2024
Reg. gen. 155 - Reg. part. 132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: spese per la cancellazione 294 euro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in euro 35 per l'ipoteca volontaria, euro 294 per il pignoramento immobiliare, euro 444 (0.5% 70000 + 94 euro fissi) ed euro 294 per l'altro pignoramento, per un totale di euro 1067.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare è fornito della seguente documentazione urbanistica assentita:

- P.D.C. n.121 del 23/12/2008 per la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico con stipula di convenzione;
- D.I.A. prot. 14807 DEL 19/06/2013 per il completamento delle opere di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico;
- D.I.A. prot. 15686 del 18/07/2014 in Variante alla precedente D.I.A. 14807/13;
- Allo stato attuale i titoli edilizi risultano scaduti per decorrenza dei termini di validità;
- ORDINANZA del Sindaco di Cepagatti n.125 del 19/12/2018 per pulizia e taglio della vegetazione spontanea

e messa in sicurezza del cantiere abbandonato;

- Accertamento del Comando di Polizia Locale del 12/04/2019 prot.8500 dove le prescrizioni dell'ordinanza sindacale n.125/18 non sono state ottemperate.

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 non risulta agibile.

Il complesso immobiliare è fornito della seguente documentazione urbanistica assentita:

- P.D.C. n.121 del 23/12/2008 per la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico con stipula di convenzione;
- D.I.A. prot. 14807 DEL 19/06/2013 per il completamento delle opere di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico;
- D.I.A. prot. 15686 del 18/07/2014 in Variante alla precedente D.I.A. 14807/13;
- Allo stato attuale i titoli edilizi risultano scaduti per decorrenza dei termini di validità;
- ORDINANZA del Sindaco di Cepagatti n.125 del 19/12/2018 per pulizia e taglio della vegetazione spontanea e messa in sicurezza del cantiere abbandonato;
- Accertamento del Comando di Polizia Locale del 12/04/2019 prot.8500 dove le prescrizioni dell'ordinanza sindacale n.125/18 non sono state ottemperate.

VEDI DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ALLEGATA.

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.

Non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto le opere non sono state completate. Dal sopralluogo effettuato sul posto e con alla mano l'ultimo progetto riferito alla DIA in Variante, si riscontra che i due edifici hanno subito modifiche in particolare modo nelle quote esterne e sui prospetti. Va comunque rilevato che, non essendo ancora terminati i lavori, non è possibile valutare con esattezza la conformità della attuale sistemazione esterna con quella di progetto. Inoltre il piano seminterrato (S1) dei garages è completamente privo di tramezzature e quindi non valutabile la corrispondenza. Stessa cosa dicasi per il piano secondo sottotetto non residenziale, inaccessibile in quanto le gradinate interne non sono ancora state realizzate. Per le porzioni di abitazioni del piano primo e per le abitazioni del piano terra rialzato, le tramezzature interne allo stato grezzo corrispondere come da progetto ma non ultimate. Gli impianti sono stati iniziati ma non completati e quindi non a norma. Per tale motivo vanno rivisitati e rifatti completamente e

la spesa stimata con i prezzi attuali si aggirerebbe a circa 25000 euro ad abitazione. Considerando che le due palazzine sono composta da n.6 garages e n.8 abitazioni ciascuna, l'importo stimato del costo di adeguamento e di circa 400000 euro (25000 x 8 x 2).

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare è allo stato grezzo, non ancora completato, e quindi privo di regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali.

Per tali motivi si escludono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO. 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** - Complesso immobiliare ubicato a Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1-T-1-2

Complesso immobiliare composto da N.2 fabbricati per civile abitazione allo stato grezzo ed in corso di costruzione denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" composti ciascuno di n.6 garages, corsia di manovra, locale tecnico al piano seminterrato (S1), n.4 appartamenti con annesso giardino privato al piano terra rialzato e n.4 appartamenti al piano 1° e 2° sottotetto. Le destinazioni dei piani 2° sottotetto sono a locali di sgombero (non residenziale). I due fabbricati fanno parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 11, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1591 al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 472.982,40

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 una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Ovviamente si è tenuto conto del grado di rifiniture, della vetustà, dell'ubicazione e quant'altro possa influire nel giudizio di stima.

Per la stima del compendio immobiliare il sottoscritto tu si è basato sulla ricerca dei valori di mercato al mq. di immobili finiti e con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia. Dalle indagini effettuate sui valori delle abitazioni è emerso il dato variabile di euro 710/1050 al mq. Dalla media dei due valori minimo e massimo delle abitazioni civili normali si ricava il valore di riferimento pari ad euro 880 al mq. Considerando che lo stato dei lavori attuali è pari a circa il 40%, e considerando inoltre un ulteriore ribasso sul valore del prezzo al mq. pari al 10% dovuto al deperimento in abbandono e di vetustà delle opere realizzate nel 2008, si ottiene la percentuale pari al 30%, e dal calcolo di euro 880 x 30% = euro 264 al mq.

SUPERFICIE CONVENZIONALE = 1791,60 MQ.

VALORE UNITARIO = 264 EURO/MQ.

TOTALE 472'982,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1- T-1-2	1791,60 mq	264,00 €/mq	€ 472.982,40	100,00%	€ 472.982,40
				Valore di stima:	€ 472.982,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Complesso edilizio composto di n.2 fabbricati di civile abitazione allo stato grezzo, denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" composti ciascuno di n.6 garages, corsia di manovra, locale tecnico al piano seminterrato (S1), n.4 appartamenti con annesso giardino privato al piano Terra rialzato e n.4 appartamenti al piano 1° e 2° sottotetto. I due fabbricati fanno parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all.1 Verbale Sopr.CTU 14.11.2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - all.2 ISTANZA ACCESSO ATTI CTU 225-2023
- ✓ N° 3 Altri allegati - all.3 DOCUM. FOTOGRAFICA pal.A
- ✓ N° 4 Altri allegati - all.4 DOCUM. FOTOGRAFICA pal.B
- ✓ N° 5 Altri allegati - all.5 DOC. CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - all.6 - 1 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - all.6 - 2 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - all.6 - 3 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 9 Altri allegati - all.6 - 4 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - all.6 - 5 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - all.6 - 6 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - all.6 - 7 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - all.6 - 8 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 14 Altri allegati - all.6 - 9 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 15 Altri allegati - all.6 - 10 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 16 Altri allegati - all.6 - 11 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 17 Altri allegati - all.6 - 12 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 18 Altri allegati - all.6 - 13 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 19 Altri allegati - all.6 - 14 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 20 Altri allegati - all.6 - 15 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 21 Altri allegati - all.6 - 16 DOC. URBANISTICA
- ✓ N° 22 Altri allegati - all.7 CERT. NOTARILE
- ✓ N° 23 Altri allegati - all.8 ATTO ACQUISTO
- ✓ N° 24 Altri allegati - all.9 Nota Spese Onorari CTU

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1-T-1-2
Complesso immobiliare composto da N.2 fabbricati per civile abitazione allo stato grezzo ed in corso di costruzione denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" composti ciascuno di n.6 garages, corsia di manovra, locale tecnico al piano seminterrato (S1), n.4 appartamenti con annesso giardino privato al piano terra rialzato e n.4 appartamenti al piano 1° e 2° sottotetto. Le destinazione dei piani 2° sottotetto sono a locali di sgombero (non residenziale). I due fabbricati fanno parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 7, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 8, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 9, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 10, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 11, Categoria F3 al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 1591 al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 1, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 2, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 3, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 4, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 5, Categoria F3 - Fig. 17, Part. 1591, Sub. 6, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare è fornito della seguente documentazione urbanistica assentita: - P.D.C. n.121 del 23/12/2008 per la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico con stipula di convenzione; - D.I.A. prot. 14807 DEL 19/06/2013 per il completamento delle opere di due fabbricati plurifamiliari e contestuale realizzazione di parcheggio pubblico; - D.I.A. prot. 15686 del 18/07/2014 in Variante alla precedente D.I.A. 14807/13; - Allo stato attuale i titoli edilizi risultano scaduti per decorrenza dei termini di validità; -ORDINANZA del Sindaco di Cepagatti n.125 del 19/12/2018 per pulizia e taglio della vegetazione spontanea e messa in sicurezza del cantiere abbandonato; - Accertamento del Comando di Polizia Locale del 12/04/2019 prot.8500 dove le prescrizioni dell'ordinanza sindacale n.125/18 non sono state ottemperate.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Cepagatti (PE) - Via Massimiliano Perfetti SNC, edificio A-B, scala -, interno -, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 11, Categoria F3</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1591</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1591, Sub. 6, Categoria F3</p>	Superficie	1791,60 mq
Stato conservativo:	Tutta l'area del compendio immobiliare dove insistono i due fabbricati in corso di costruzione si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono del cantiere. L'are interna e circostante è interessata da folta vegetazione spontanea. La recinzione del cantiere è precaria. A tal proposito agli atti presenti in Comune risultano effettuati sopralluoghi e ordinanze di messa in sicurezza dall'11.12.2018 al 22.05.2019 (vedi all.6-16 DOC. URBANISTICA).		
Descrizione:	Complesso immobiliare composto da N.2 fabbricati per civile abitazione allo stato grezzo ed in corso di costruzione denominati Fabbricato "A" e Fabbricato "B" composti ciascuno di n.6 garages, corsia di manovra, locale tecnico al piano seminterrato (S1), n.4 appartamenti con annesso giardino privato al piano terra rialzato e n.4 appartamenti al piano 1° e 2° sottotetto. Le destinazioni dei piani 2° sottotetto sono a locali di sgombero (non residenziale). I due fabbricati fanno parte di un unico complesso condominiale come da progettazione depositata in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 16/12/2008
Reg. gen. 20531 - Reg. part. 4304
Quota: 3'000'000 euro
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: AMICARELLI BARBARA
Data: 05/12/2008
N° repertorio: 28996
N° raccolta: 9826
Note: oneri per la cancellazione euro 35,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di pescara
Iscritto a Pescara il 24/11/2023
Reg. gen. 17745 - Reg. part. 2004
Quota: 70'000 euro
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.186,80
Rogante: TRIBUNALE PESCAR
Data: 02/04/2021
N° repertorio: 576
Note: spese della formalità da cancellare euro 444,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 01/08/2019
Reg. gen. 11737 - Reg. part. 8277
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: oneri per la cancellazione euro 294,00
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 05/01/2024
Reg. gen. 155 - Reg. part. 132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****





Formalità a carico della procedura
Note: spese per la cancellazione 294 euro

