

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carosella Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®
contro
ASTE GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Ing. Carosella Leonardo, con studio in Via Trieste, 51 - 65010 - Pianella (PE), email ing.leonardocarosella@gmail.com, PEC leonardo.carosella@ingpec.eu, Tel. 085 9772267, Fax 085 9772267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 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 Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A

DESCRIZIONE

Appartamento uso civile abitazione, dislocato al piano primo di complesso residenziale con più piani fuori 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.

Relativamente all'Appartamento oggetto di esecuzione, a seguito di confronti con Studi Notarili, si ritiene che l'unità immobiliare, ai fini della vendita non sia soggetto ad IVA in quanto l'esecutato "Persona Fisica". *N.B. nel caso di dubbi o incertezze in merito a tale problematica, si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o approfondimenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

CONFINI

L'immobile pignorato, come si evince anche dall'elaborato planimetrico allegato, confina con sub. 8, ballatoio comune e scala condominiale comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1972 al 20/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 756 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000860 Reddito dominicale € 7,33 Reddito agrario € 0,77
Dal 04/04/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1547
Dal 10/02/2009 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1547, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 65 mq Rendita € 202,45 Piano 1°

* N.B.: dalla visura storica ai terreni, si evince all'Impianto Meccanografico del 30/06/1971 intestatari Di

Successivamente in data 27/01/1972 con denuncia di successione per causa di Morte risulta in [redacted]
[redacted]. Sempre per successione causa Morte in data 12/07/1996 risultano in
Testa [redacted]

Dopo questa data in visura compaiono foglio e p.lla, fino alla data del 04/09/2008 che è stato effettuato il Tipo Mappale del Plesso residenziale con successiva pratica catastale Doc-Fa all'Urbano con creazione dei subalterni. **N.B.: per maggior chiarezza vedasi visure catastali allegate (terreni e urbano).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1547	7		A3	2	4	65 mq	202,45 €	1°	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Da quanto accertato non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, per quanto visibile è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi allo stato attuale non necessitano di opere manutentive.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto edilizio con più piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a., tamponatura a cassetta, tramezzature in mattoni forati, intonaci, tinteggiature, pavimentazioni in marmette e/o similari. Infissi interni ed esterni in legno, avvolgibili in pvc. Presenza di impiantistica, idrica, riscaldamento, elettrica ed igienico sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta saltuariamente occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1971 al 30/06/1971	**** Omisssis ****	Impianto Meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/06/1971 al 27/01/1972	**** Omisssis ****	Denuncia Passaggio di Morte	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	27/01/1972				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1972 al 12/07/1996	**** Omisssis ****			Successione Causa di Morte	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		12/07/1996		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 12/07/1996 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Frazionamento		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
			20/03/2007	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 04/04/2007 al 10/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Giampietro Daniela	04/04/2007	2864
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 10/02/2009 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	10/02/2009	216678
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°



N.B.: per maggior chiarezza vedasi visure storiche del catasto terreni e fabbricati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Atto giudiziario** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a FIRENZE il 11/06/2018
Reg. gen. 13714 - Reg. part. 1804
Importo: € 72.659,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.783,22
Note: N.B. vedasi nota (iscrizione ipotecaria allegata).
- **Atto giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 22/07/2022
Reg. gen. 5395 - Reg. part. 551
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.992,71
Note: *N.B.: vedasi nota (Ispezione Ipotecaria Allegata).

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 06/11/2024
Reg. gen. 16754 - Reg. part. 12084
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: vedasi Ispezione Ipotecaria allegata.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Pescara il 19/01/2009
Reg. gen. 21837 - Reg. part. 3664
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: N.B.: formalità relativa al Fg. 21 p.lla n. 1547 dub 7 del Comune di Alanno (PE). Vedasi nota allegata.

Si riporta indicativamente e riferito al periodo i seguenti oneri di cancellazione:

- Cancellazione Pignoramento € 300,00 circa;
- Cancellazioni trascrizioni Varie € 300,00 circa;
- Cancellazione ipoteca volontaria (es. Mutuo Bancario) € 35,00 circa;
- Cancellazione Ipoteca Giudiziale/Legale: 0,50 % dell'ipoteca + € 200,00 + € 35,00.

*N.B. ai fini della corretta identificazione dei dati riportati in Perizia, si invita ulteriormente ad un confronto/visione con le Note ed Ispezioni Ipotecarie allegate.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alanno (PE) è stato accertato che il plesso residenziale ove insiste l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito con Permesso di Costruire n. 08 del 29/03/2008 e successiva Agibilità Parziale n. 03 del 20/01/2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alanno (PE) è stato accertato che il plesso residenziale ove insiste l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito con Permesso di Costruire n. 08 del 29/03/2008 e successiva Agibilità Parziale n. 03 del 20/01/2009.

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.

Le certificazioni degli Impianti, elettrico, termico ed idrico sono ricompresi all'interno della documentazione che ha prodotto l'Agibilità n. 03 del 20/01/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'appartamento pignorato è soggetto a vincolo condominiale. Contattato l'Amministratore del Condominio "Sole e Luna" Dott. Oscar Pezzi, per tramite lo Studio Legale Martella il CTU ha ricevuto Mail con allegato Titolo Esecutivo ed Atto di Precetto di pagamento della somma di €. 5.282,06 (vedasi allegati).

Inoltre si allega Bilancio Consuntivo - Ripartizione Spese, Conto Economico, trasmesso dall'Amministratore di Condominio (La Primula sas) relativamente agli anni 2023 e 2024 da dove si evincono gli importi gravanti su

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A
Appartamento uso civile abitazione, dislocato al piano primo di complesso residenziale con più piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1547, Sub. 7, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 104.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A	65,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 104.000,00	100,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. segnala che durante il sopralluogo del 21/02/2025 unitamente al Custode Avv. Raffaella Lepore e all'Esecutato Sig. [REDACTED] ha effettuato misurate a campione riscontrando la rispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e provvedimento edilizio P.d.C. 08/08 del 29/03/2008, ad eccezione di un'allineamento del muro lungo il corridoio verso l'ingresso (vedasi autonoma planimetria del C.T.U.). A riguardo con una C.I.L.A ai sensi del D.P.R. 380/2001 può essere regolarizzato tale "Vizio", per un totale di costi (Diritti Comunali) e Progettuali quantificabili in € 1500.

A riguardo delle formalità oltre all'Ispezione Ipotecaria relativa al Pignoramento viene prodotto ulteriore Elenco contenente Trascrizioni, Annotazioni ed Iscrizioni (vedasi allegato).

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.

Pianella, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carosella Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Decreto fissazione udienza;
- ✓ Altri allegati - Verbali del 06/02/2025 e del 21/02/2025;
- ✓ Altri allegati - Visure storiche per immobile (terreni e fabbricati);
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale scala 1:2000;
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico scala 1:500;
- ✓ Altri allegati - Piantina catastale scala 1:200;
- ✓ Altri allegati - Autonoma planimetria CTU scala 1:200;
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica;
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria con elenco delle formalità e Ispezione Ipotecaria del'Atto di Pignoramento;
- ✓ Altri allegati - Certificato contestuale di stato di famiglia, di Stato civile, Anagrafico di Matrimonio;
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Nota di trascrizione da dove si evince il regime di separazione dei beni dell'esecutato;
- ✓ Altri allegati - Mail studio legale Martella con allegati: titolo esecutivo e atto di precetto.
- ✓ Altri allegati - Permesso di Costruire n. 37 del 02/08/2007;
- ✓ Altri allegati - Stralcio planimetria dell'Immobile Pignorato riferito al blocco "A" del PdC n. 08/08 del 29/03/2008;
- ✓ Altri allegati - Certificato di Agibilità parziale n. 03 del 20/01/2009.
- ✓ Altri allegati - Note ispezioni ipotecarie datate 24/03/2025 riferite all'elenco sintetico negli allegati già trasmessi;
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio;
- ✓ Altri allegati - Mail Condominio La Primula sas con Bilanci Consuntivi 2023 e 2024.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A
Appartamento uso civile abitazione, dislocato al piano primo di complesso residenziale con più piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1547, Sub. 7, Categoria A3
Destinazione urbanistica: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alanno (PE) è stato accertato che il plesso residenziale ove insiste l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito con Permesso di Costruire n. 08 del 29/03/2008 e successiva Agibilità Parziale n. 03 del 20/01/2009.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alanno (PE) - Piazza Mahatma Gandhi n. 2/A		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1547, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, per quanto visibile è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi allo stato attuale non necessitano di opere manutentive.		
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione, dislocato al piano primo di complesso residenziale con più piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta saltuariamente occupato dall'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- Atto giudiziario** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Iscritto a FIRENZE il 11/06/2018
 Reg. gen. 13714 - Reg. part. 1804
 Importo: € 72.659,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 30.783,22
 Note: N.B. vedasi nota (iscrizione ipotecaria allegata).
- Atto giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pescara il 22/07/2022
 Reg. gen. 5395 - Reg. part. 551
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 3.992,71
 Note: *N.B.: vedasi nota (Ispezione Ipotecaria Allegata).

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Pignoramento**
 Trascritto a Pescara il 06/11/2024
 Reg. gen. 16754 - Reg. part. 12084
 Quota: 1000/1000
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: N.B.: vedasi Ispezione Ipotecaria allegata.

Annotazioni a iscrizioni

- Frazionamento in quota**
 Iscritto a Pescara il 19/01/2009
 Reg. gen. 21837 - Reg. part. 3664
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: N.B.: formalità relativa al Fg. 21 p.lla n. 1547 dub 7 del Comune di Alanno (PE). Vedasi nota allegata.