

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia di valutazione immobiliare dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>5</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>10</u>

<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>10</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>11</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>11</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>12</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>13</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>16</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1..</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....</u>	<u>18</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>18</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>20</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1</u>	<u>Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>



[Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara \(PE\) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1.....Errore: sorgente del riferimento non trovata](#)



In data 20/06/2022, il sottoscritto Ing. Ferri Gabriele, con studio in Via Cerrano, 3 - 65128 - Pescara (PE), email ferriga@gmail.com, PEC gabriele.ferri@ingpec.eu, mob. 3338997268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2022 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 Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.48062898413493, 14.20007962840583)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.48062898413493, 14.20007962840583)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore. L'unità abitativa è così suddivisa: un ingresso/soggiorno, cucinino/tinello, una camera, una cameretta, bagno, ripostiglio e balcone. Posto in zona semicentrale, il fabbricato è situato in prossimità dei principali servizi e attività della città ed in prossimità del lungomare. Dotato di annesso garage con accesso autonomo da cortile privato, dello stesso stabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

Box ad uso deposito e autorimessa per piccoli veicoli, ubicato al piano terra dello stesso stabile dell'appartamento, con accesso indipendente da corte privata.

Si specifica che, date le ridotte dimensioni del box e dell'ingombo di un pilastro che ne limita la larghezza utile, l'immobile è utilizzabile quale rimessa solo di piccoli autoveicoli, motocili e biciclette, oltre che come deposito.

Per entrambe le unità immobiliari, si attesta che:

- 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, piano 1;

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, vano scale, distacco verso cortile, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

Confinante con: cortile, chiostrina interna, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				108,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	9,30 mq	10,70 mq	1	10,70 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 26/09/1984	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 44,78 Piano primo
Dal 26/09/1984 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 44,78 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 01/06/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano primo
Dal 01/06/2001 al 19/10/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano primo
Dal 19/10/2017 al 21/01/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano primo

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/09/1984	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 249, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 9 mq Rendita € 3,36 Piano terra

Dal 26/09/1984 al 01/01/1992

[REDACTED]

Catasto **Fabbricati**
Fig. 9, Part. 249, Sub. 7
Categoria C6

Cl.6
Superficie catastale 9 mq
Rendita € 3,36

Dal 01/01/1992 al 01/06/2001

[REDACTED]

Piano terra
Catasto **Fabbricati**
Fig. 9, Part. 249, Sub. 7, Zc. 1
Categoria C6

Cl.2
Superficie catastale 9 mq
Rendita € 42,76

Dal 01/06/2001 al 19/10/2017

[REDACTED]

Piano terra
Catasto **Fabbricati**
Fig. 9, Part. 249, Sub. 7, Zc. 1
Categoria C6

Cl.2
Superficie catastale 9 mq
Rendita € 42,76

Dal 19/10/2017 al 21/01/2026

[REDACTED]

Piano terra
Catasto **Fabbricati**
Fig. 9, Part. 249, Sub. 7, Zc. 1
Categoria C6

Cl.2
Superficie catastale 9 mq
Rendita € 42,76

Piano terra

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
9	249	25	1	A2	2	5 vani		619,75 €		primo	

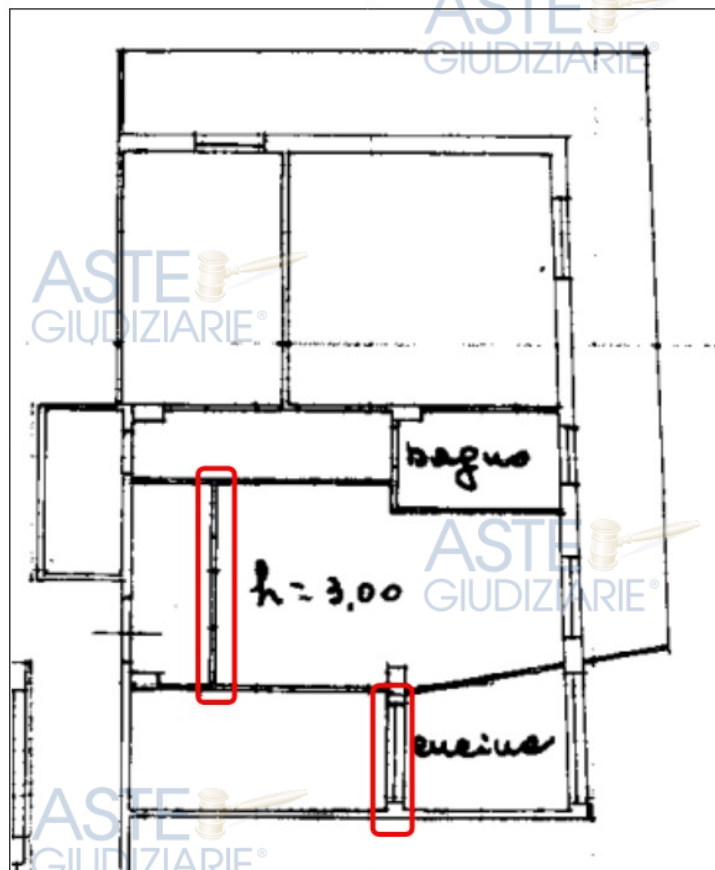
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale di fatto dell'appartamento si discosta, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, per i seguenti aspetti:

- assenza del tramezzo divisorio tra il vano ingresso e quello individuabile come soggiorno;
- non risulta essere presente il divisorio tra il vano cucina e quello attiguo, individuabile come soggiorno, che nella planimetria catastale è rappresentato come finestra.

Viste le suddette difformità, il Perito ha provveduto alla presentazione di una pratica di Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Agenzia del Territorio di Pescara. La definitiva accettazione della pratica deve ancora essere registrata al momento del deposito della presente relazione.



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICATE LE DIFFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
9	249		7	1	C6	2		9 mq	42,76 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

L'appartamento presenta alcune finiture (pavimenti, sanitari, porte interne, termosifoni, parte degli interruttori elettrici) coeve agli anni di realizzazione, altre (serramenti esterni, generatore di calore) di più recente installazione. Le superfici murarie sono in buono stato, il livello di finitura è di livello medio ed in generale l'unità si presenta in buone condizioni conservative. Non risultano essere ammaloramenti evidenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Il box presenta finiture coeve all'epoca di costruzione dell'immobile. Le pareti murarie sono viziate da segni di umidità di risalita che compromette l'integrità degli strati superficiali di intonaco e delle tinteggiature, soprattutto nella fascia basale. L'impianto elettrico risulta funzionante così come l'automazione della serranda di accesso. Lo stato conservativo generale è di livello modesto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Le unità condominiali consistono nella chiostrina di ingresso, ed alcuni ex vani tecnici, nel vano scala, l'ascensore e nel cortile esterno privato, dotato di cancello motorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Le unità condominiali riconducibili all'immobile, che si sono potute riscontrare nel corso del sopralluogo, consistono nella corte esterna, recintata con accesso tramite cancello automatizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Non risulta essere gravato da servitù, censo od uso civico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Non risulta essere gravato da servitù, censo od uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Le caratteristiche prevalenti che si sono potute apprezzare attraverso il sopralluogo e le indagini documentali condotte, sono di seguito riportate:

- Fondazioni: costituite da plinti in calcestruzzo armato, prive di dissesti evidenti;
- Esposizione: nord-est; nord-ovest;
- Altezza interna utile: m. 3,00
- Str. verticali: telai in calcestruzzo armato, privi di dissesti evidenti;
- Solai: a travetti e pignatte, privi di dissesti evidenti;
- Copertura: definita dai lastrici solari presenti ai piani attico e superattico, nonchè dalla copertura a falde inclinate, di quest'ultimo livello;
- Manto di copertura: tegole in cotto, non è dato sapere se coibentato, dalle informazioni recuperate risulta in buono stato conservativo;
- Pareti esterne: rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con cortine di laterizio, in generale più che buono stato conservativo dato dal recente intervento di restauro;
- Pareti interne: pareti interne realizzate con elementi forati di laterizio, intonacate e tinteggiate, in buono stato conservativo;

- Pavimentazione interna: rivestimento con elementi tipo marmette, con scaglie di pietra, in buone condizioni e ben lucidato. Nel bagno sono presenti pavimento e rivestimento costituiti da mattonelle ceramiche in buono stato conservativo;

- Infissi esterni: di installazione successiva a quelli originari, in alluminio verniciato, con doppio vetro, di media qualità;

- Infissi interni: portoncino e porte interne coeve alla costruzione degli anni '60, con ante a battente in legno, in parte con inserti e sopraelevate in vetro satinato;

- Impianto elettrico: di tipo civile, sottotraccia a 220 V, con frutti e placche in parte originari ed in parte sostituiti, di medio bassa qualità;

- Impianto idrico: sottotraccia funzionante;

- Impianto termico: sottotraccia con generatore a metano autonomo. Radiatori in ghisa originari, con valvole termostatiche;

- Nella camera matrimoniale è presente un climatizzatore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Oltre alle caratteristiche del fabbricato condominiale, illustrate al bene n. 1, si riportano di seguito quelle specifiche del bene n. 2:

- Pareti interne: pareti interne realizzate con elementi forati di laterizio, intonacate e tinteggiate, il cui stato conservativo è viziato dagli effetti di umidità di risalita;

- Pavimentazione interna: rivestimento con piastrelle di gres;

- L'accesso è realizzato attraverso una serranda avvolgibile in lamiera con motorizzazione elettrica, funzionante;

- Impianto elettrico: di tipo civile, a 220 V, realizzato a vista;

- Impianto idrico: non presente;

- Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dal sign. **[REDACTED]**, padre dello stesso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dal sign. **[REDACTED]**, padre dello stesso

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2001 al 19/10/2017	[REDACTED]	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta De Berardinis	01/06/2001	16809	4773
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	13/06/2001	6756	4597
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Uff registro di Popoli (PE)	15/06/2001	357	
Dal 19/10/2017 al 21/01/2026	[REDACTED]	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Buoferi	19/10/2017	25811	17454
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/10/2017	14503	10102
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	20/10/2017	10377	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/2001 al 19/10/2017	[REDACTED]	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta De Berardinis	01/06/2001	16809	4773
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	13/06/2001	6756	4597
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Uff registro di Popoli (PE)	15/06/2001	357	
Dal 19/10/2017 al 21/01/2026	[REDACTED]	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Buoferi	19/10/2017	25811	17454
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/10/2017	14503	10102
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	20/10/2017	10377	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo forndiario
Iscritto a Pescara il 17/04/2007
Reg. gen. 7491 - Reg. part. 1345
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Simonetta De Berardinis
Data: 11/04/2007
N° repertorio: 24819
N° raccolta: 8017
Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 del DLgs 26/02/99 nr 46
Iscritto a Pescara il 04/05/2010
Reg. gen. 7592 - Reg. part. 1737
Importo: € 107.169,22
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.584,61
Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021, n. rep. 3869**
Trascritto a Pescara il 07/01/2022
Reg. gen. 150 - Reg. part. 109
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sugli immobili individuati presso il catasto di Pescara: Foglio 9 Particella 249 Sub. 7 e Sub. 25

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura,consiste

- il progetto prevede: un piano terra, un piano rialzato, tre livelli di piano tipo ed un piano attico con copertura a falde inclinate; inoltre il progetto presenta la planimetria di un piano ad utilizzo di autorimessa, con doppia rampa, plausibilmente presente al piano seminterrato. Diversamente, il fabbricato esistente consiste di: un piano terra, quattro livelli di piano tipo, un attico ed un sovrastante superattico con copertura a falde inclinate, senza un piano seminterrato;

Sempre rispetto al progetto approvato, lo stato di fatto dell'appartamento pignorato si discosta per:

- la presenza di un vano ad uso cucina posto in sostituzione di un balcone;
- la presenza di un tramezzo divisorio nel vano soggiorno;
- l'assenza di un tramezzo divisorio posto tra il vano di ingresso ed il soggiorno;
- la diversa posizione della porta di ingresso;
- diversa posizione della finestra nella camera matrimoniale.

La realizzazione della cucina in luogo del balcone, del tramezzo divisorio nel vano soggiorno, la diversa posizione della finestra nella camera matrimoniale e la diversa collocazione della porta di ingresso risultano altresì rappresentate nella planimetria catastale depositata in data 20/05/1963, la quale, tuttavia, indica la presenza del tramezzo divisorio previsto nel progetto originario, attualmente non riscontrabile nello stato di fatto.

Con riferimento alla sanabilità delle difformità afferenti al complesso del fabbricato condominiale, l'esperto non è in grado di esprimere valutazioni, atteso che la relativa definizione richiederebbe l'esecuzione di approfondite indagini, rilievi e studi estesi all'insieme delle parti private e comuni dell'edificio, ulteriori e distinti rispetto a quelli effettuati sulle sole unità immobiliari pignorate. Tali attività esulano dall'ambito dell'incarico conferito e presupporrebbero specifici incarichi integrativi.

Al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate nella specifica unità immobiliare pignorata, l'Esperto estimatore si è confrontato, alla luce della attuale normativa di settore, con gli istruttori dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del comune di Pescara.

Da tale confronto è emerso che:

- le difformità relative al vano cucina, al tramezzo divisorio nel vano soggiorno, alla finestra nella camera matrimoniale ed alla porta di ingresso, sono frutto di opere realizzate certamente prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dato che sono presente nella planimetria catastale presentata il 20/05/1963;
- la datazione dell'intervento che ha generato la difformità relativa al tramezzo mancante, invece, non è invece accertabile;
- la sanabilità delle difformità potrebbe essere ottenuta, ai sensi dell'art. 34 ter e art. 36 del DPR 380/01, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con il pagamento della sanzione pecuniaria minima di € 516,00, una per gli interventi realizzati ante '77 ed una per quello non databile.

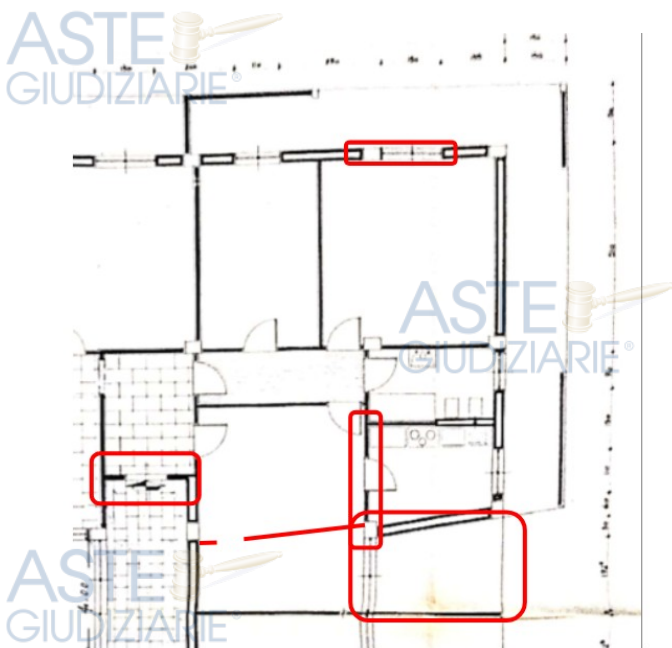
Si stima che la spesa necessaria per la presentazione della SCIA in sanatoria suddetta, si compone di:

- oneri professionali stimabili in € 3.000,00, IVA compresa;
- sanzione pecuniaria per € 1.032,00 (€ 516,00 x 2);
- € 108,35 per diritti tecnici e € 20,20 per diritti di segreteria.

Si precisa che la concreta sanabilità delle difformità riscontrate e la quantificazione dei costi necessari, come sopra descritto, potranno essere verificati esclusivamente a seguito della presentazione delle prescritte istanze di sanatoria e solo all'esito favorevole del relativo procedimento amministrativo.

In nessun caso le procedure di sanatoria e le relative spese sopra richiamate possono intendersi come certe, automatiche o vincolanti, né come idonee a fondare pretese o impugnazioni da parte di eventuali aggiudicatari.

L'unità immobiliare in oggetto risulta priva di un Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto, ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i., si precisa che per l'unità immobiliare in esame vi è necessità di allegare Attestato di Prestazione in corso di validità per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica. Pertanto sarà necessario effettuare nuovo attestato ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento.



PLANIMETRIA ALLEGA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA
CON INDICATE LE DIFFORMITÀ



PLANIMETRIA INDICATIVA DELLO STATO DI
FATTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

La costruzione 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.

Il fabbricato è stato costruito in base al seguente titolo edilizio rilasciato dalla competente autorità del Comune di Pescara:

- Concessione edilizia del 08/11/1961 - prot.44564/V/II/6201; sulla base del parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 21/10/1961 n. 5 di posizione. Rilasciato sulla base della domanda presentata da Ruggieri-Farace Giovanna, in data 30/09/1961.

Per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultate in essere pratiche di condono edilizio precedentemente avviate.

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.

Rispetto al progetto approvato, il fabbricato, nel suo stato di fatto, presenta le seguenti difformità:

- il progetto prevede: un piano terra, un piano rialzato, tre livelli di piano tipo ed un piano attico con copertura a falde inclinate; inoltre il progetto presenta la planimetria di un piano ad utilizzo di autorimessa, con doppia rampa, plausibilmente presente al piano seminterrato, costituito da uno spazio unico non suddiviso in box. Diversamente, il fabbricato esistente consiste di: un piano terra, quattro livelli di piano tipo, un attico ed un sovrastante superattico con copertura a falde inclinate, senza un piano seminterrato. Al piano terra sono presenti vari box, con accessi indipendenti dalla strada o dalla corte condominiale.

Con riferimento alla sanabilità delle difformità afferenti al complesso del fabbricato condominiale, l'esperto non è in grado di esprimere valutazioni, atteso che la relativa definizione richiederebbe l'esecuzione di approfondite indagini, rilievi e studi estesi all'insieme delle parti private e comuni dell'edificio, ulteriori e distinti rispetto a quelli effettuati sulle sole unità immobiliari pignorate. Tali attività esulano dall'ambito dell'incarico conferito e presupporrebbero specifici incarichi integrativi.

Al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate nella specifica unità immobiliare pignorata, l'Esperto estimatore si è confrontato, alla luce della attuale normativa di settore, con gli istruttori dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del comune di Pescara.

Da tale confronto è emerso che:

- la realizzazione del box, è frutto di opere realizzate certamente prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dato che è così presente nella planimetria catastale datata il 20/05/1963;

- la sanabilità potrebbe essere ottenuta, ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/01, attraverso la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con il pagamento della sanzione pecuniaria minima di € 516,00.

Si stima che la spesa necessaria per la presentazione della SCIA in sanatoria suddetta, si compone di:

- oneri professionali stimabili in € 1.000,00, IVA compresa;
- sanzione pecuniaria per € 516,00;
- € 108,35 per diritti tecnici e € 20,20 per diritti di segreteria.

Si precisa che la concreta sanabilità delle difformità riscontrate e la quantificazione dei costi necessari, come sopra descritto, potranno essere verificati esclusivamente a seguito della presentazione delle prescritte istanze di sanatoria e solo all'esito favorevole del relativo procedimento amministrativo.

In nessun caso le procedure di sanatoria e le relative spese sopra richiamate possono intendersi come certe, automatiche o vincolanti, né come idonee a fondare pretese o impugnazioni da parte di eventuali aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ZARA N. 25, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.624,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 919,60

Dalla dichiarazione resa dell'Amministratore condominiale pro tempore Francesco Russo, alla data del 19/01/2026, si riporta che, per quanto riguarda entrambe gli immobili soggetti a pignoramento "le quote condominiali ordinarie sono state pagate fino al mese di Ottobre 2025; non sono state corrisposte, ad oggi, le quote relative ai mesi di Novembre-Dicembre 2025 e Gennaio 2026 per un ammontare complessivo di € 406,00. La quota annuale dovuta dagli immobili ammonta ad € 1.624,00. Nel mentre, le quote straordinarie dovute ad oggi ammontano ad € 919,60 per lavori di sostituzione della centrale termica condominiale, deliberati nella seduta del 17.09.2025. Il tutto salvo conguaglio delle eventuali maggiori o minori somme a maturare."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati e, in particolare, della loro ubicazione in zona semicentrale della città, del taglio dimensionale dell'unità abitativa, al fine di incrementare l'attrattività commerciale dell'immobile principale, identificato nell'appartamento, mediante l'abbinamento con il box, si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione di un unico lotto di vendita. così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dotato di ascensore. L'unità abitativa è così suddivisa: un ingresso/soggiorno, cucinino/tinello, una camera, una cameretta, bagno, ripostiglio e balcone. Posto in zona semicentrale, il fabbricato è situato in prossimità dei principali servizi e attività della città ed in prossimità del lungomare. Dotato di annesso garage con accesso autonomo da cortile privato, dello stesso stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 249, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 261.000,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui al lotto in oggetto, si è utilizzato il metodo del confronto di mercato con beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, le dimensioni, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità edilizie e catastali, le caratteristiche tecnologiche e di prestazione energetica, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. In particolare viene tenuto conto della dotazione del box auto annesso all'appartamento che ne aumenta particolarmente l'appetibilità, vista la scarsità di posti auto nella zona.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto

alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- atti di compravendita recenti;
- annunci immobiliari;
- Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano T

Box ad uso deposito e autorimessa per piccoli veicoli, ubicato al piano terra, con accesso indipendente da corte privata. Posto in zona semicentrale, il fabbricato è situato in prossimità dei principali servizi e attività della città ed in prossimità del lungomare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 249, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.700,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui al lotto in oggetto, si è utilizzato il metodo del confronto di mercato con beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la presenza di difformità edilizie e catastali, le caratteristiche tecnologiche e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. In particolare si è tenuto conto delle ridotte dimensioni del box e dell'ingombro di un pilastro che ne limita la larghezza utile, che ne consentono un uso quale rimessa di solo piccoli autoveicoli, motocili e biciclette, oltre che come deposito.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il metodo estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto

alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- atti di compravendita recenti;
- annunci immobiliari;
- Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano 1	108,75 mq	2.400,00 €/mq	€ 261.000,00	100,00%	€ 261.000,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Zara n. 25, edificio unico, scala unica, piano T	10,70 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.700,00	100,00%	€ 10.700,00
				Valore di stima:	€ 271.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.805,10	€
Spese condominiali insolute	406,00	€

Valore finale di stima: € 265.488,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno segnalare che, in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato, antecedente al 1967, e della tipologia delle difformità edilizie riscontrate, a seguito di interlocuzioni con i tecnici istruttori degli uffici comunali competenti sono stati individuati possibili procedimenti di sanatoria. Tali procedimenti, tuttavia, non possono in alcun modo ritenersi certi o garantiti, se non all'esito delle specifiche istruttorie amministrative che dovranno essere eventualmente attivate.

La presente stima è redatta assumendo come concretamente percorribili gli iter di sanatoria individuati, tenendo conto altresì dei relativi oneri e costi necessari, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. In nessun caso le procedure di sanatoria e le relative spese sopra richiamate possono intendersi come certe, automatiche o vincolanti, né come idonee a fondare pretese o impugnazioni da parte di eventuali aggiudicatari.

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 23/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ferri Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notarile 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notarile 2
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - vista satellitare
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica sub 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica sub 25
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - sub 7
- ✓ Altri allegati - sub 25
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione amministratore condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list ex art. 567
- ✓ N° 1 Verbale di accesso immobile
- ✓ N° 1 Tabella riassuntiva dati catastali
- ✓ N° 1 Relazione in formato privacy