
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taraschi Berta Miranda, nell'Esecuzione Immobiliare
30/2024 del R.G.E.

promossa da

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

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Taraschi Berta Miranda, con studio in Via Secchia, 16 - 65129 - Pescara (PE), PEC bertamiranda.taraschi@archiworldpec.it, Tel. 085 8362250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1

Immobile ad uso ufficio al primo piano, ubicato nel Comune di Montesilvano Spiaggia, in Via Puglie n. 4. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale tramite scala e androne condominiale. L'unità immobiliare fa parte del complesso denominato "Evoluzione 3", composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona semi-centrale della città, servita da infrastrutture e servizi di interesse pubblico e privato.

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.

In data 10/06/2024, con l'ausilio del Custode, Dott.ssa Carla Chiola, è stato effettuato l'accesso all'immobile. È stata presa visione dell'immobile, raccogliendo tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2 redatto dal Custode).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto (all. n. 10), il debitore risulta in regime di separazione dei beni. La titolarità del bene proviene dall'atto di compravendita redatto dal Notaio A. Mastroberardino il 29/05/2007, rep. 162386, trascrizione r.p. 6702 del 30/05/2007.

CONFINI

L'ufficio confina con l'unità immobiliare di cui al sub. 33, con il corridoio condominiale di cui al sub. 6 e con l'unità immobiliare di cui al sub. 19, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	72,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,10 m	Primo
Balcone e terrazzo	59,00 mq	63,00 mq	0,33	20,79 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				101,79 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,88 mq		

Il compendio immobiliare ubicato al primo piano è composto da un unico ambiente e un w.c. L'ambiente unico, mediante l'installazione di pareti attrezzate, è stato suddiviso in un ingresso e due vani adibiti ad ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2004 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 11.940,48 Piano T-1-2
Dal 21/03/2006 al 07/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 68 Rendita € 337,14 Piano T
Dal 21/03/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 11.940,48 Piano T-1-2
Dal 07/04/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 68 Rendita € 337,14 Piano T
Dal 07/06/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 20 Categoria F3
Dal 22/12/2006 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 Rendita € 396,64 Piano 1
Dal 29/05/2007 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 80 Rendita € 396,64 Piano 1
Dal 09/06/2010 al 05/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 118, Sub. 35, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 867,65 Piano 1

Il bene oggetto della presente procedura originariamente risultava censito nel catasto fabbricati al foglio 7, particella 118, sub. 1, categoria D/1.

Con denuncia di variazione per DIVISIONE del 07/04/2006, prot. 41345, è stato costituito il sub. 4, categoria C/3, di mq. 68.

Con variazione riguardante l'intero fabbricato per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/06/2006, i sub. 1 e 4 venivano soppressi e si costituiva, tra le altre, la seguente unità immobiliare: foglio 7, particella 118, sub. 20, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Con denuncia di variazione per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/12/2006, prot. 157768, al sub. 20 veniva attribuito il seguente classamento: categoria C/3, classe 2, mq. 80.

Con denuncia di variazione per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/06/2010, prot. 112317, il bene in oggetto assumeva il seguente identificativo: foglio 7, particella 118, sub. 35, categoria A/10, classe 1, vani 3.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza. I titolari catastali corrispondono con 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
	7	118	35	1	A10	1	3 vani	84 mq	867,65 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si dichiara che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, con lievi differenze nella ripartizione interna (vedi planimetria all. n. 11). È stato rimosso il disimpegno nella zona ingresso e l'ambiente unico è stato diviso in disimpegno/sala d'aspetto, ufficio 1 e ufficio 2 con pareti attrezzate per ufficio.

Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

PRECISAZIONI

La documentazione edilizia attestante la regolarità urbanistica del bene in oggetto è stata acquisita presso il competente settore del Comune di Montesilvano.

PATTI

L'immobile ad uso ufficio risultava, alla data del sopralluogo, in uso del debitore per la sua attività di consulente. In data 10/10/2024, il bene è stato liberato ed è attualmente nelle disponibilità del custode nominato nella presente procedura.



Il bene si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6), in cui sono individuate le parti comuni, in particolare i sub. 5 e 6 - beni comuni non censibili (area esterna, gradinata, corridoio, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile ad uso ufficio al primo piano facente parte del complesso "Evoluzione 3". Tale fabbricato a due piani fuori terra è destinato ad attività commerciali e a uffici, ha una struttura in cemento armato, copertura a tetto, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in gres/ceramica o simile, con rivestimenti in monocottura/ceramica o simile. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. È presente un impianto di condizionamento aria caldo-freddo. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è dotato di salva-vita. L'impianto idrico è sotto traccia con scaldabagno elettrico. L'unità immobiliare è dotata di impianto di allarme.

Le finiture dell'androne sono in gres/ceramica o simile, la gradinata è in granito, le pareti sono tinteggiate con elementi in aggetto in cemento a faccia vista, e il portone d'ingresso è in alluminio. La palazzina è dotata di ascensore.

In generale, il bene si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (vedasi documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato. In data 10/10/2024, il bene è stato liberato; pertanto, attualmente, è nelle disponibilità del custode nominato nella presente procedura.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1984 al 23/12/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio	29/12/1984	154759	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	21/01/1985		418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1985 al 25/03/1986	**** Omissis ****	Mutamento di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola D'Ambrosio	23/12/1985	164115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/03/1994		1574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/1986 al 22/03/2006	**** Omissis ****	Mutamento di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola D'Ambrosio	25/03/1986	166800	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/03/1994		1575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2006 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	21/03/2006	158161	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/03/2006		3779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 05/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	29/05/2007	162386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/05/2007	10740	6702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	30/05/2007	5408	

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.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile, depositato nel fascicolo telematico dell'espropriazione, e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto CTU. Non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/05/2007
Reg. gen. 10741 - Reg. part. 1897

Importo: € 300.300,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 162390
N° raccolta: 37599
Note: Formalità a favore di Banca di Roma S.p.a. contro

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 05/03/2024
Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2317
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è accertato che per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura, gli oneri di cancellazione sono da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare:

- Iscrizione r.p. n. 1897/2007: € 35,00 (ipoteca volontaria);
- Trascrizione r.p. n. 2317/2024: € 294,00 (pignoramento).

I dati indicati sono desunti dalla certificazione notarile, depositata nel fascicolo telematico dell'espropriazione, e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto CTU.

Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento (all. n. 9).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (FOGLIO: 7 - PARTICELLA: 118) ricade nella Sottozona D2 - Aree artigianali-industriali esistenti del P.R.G. del Comune di Montesilvano. Il fabbricato non è sottoposto a vincoli di interesse storico-artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Montesilvano è emerso che per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 7004 del 04/01/1997;
- Denuncia di inizio attività prot. 6982 del 23/02/2007 e succ. D.I.A. 01/08/2007 (a nome di Evoluzione 3 srl);
- Denuncia di inizio attività prot. 30456 del 10/05/2010 per cambio di destinazione d'uso.

Risulta per l'edificio un certificato di agibilità prot. n. 28899 del 19/06/1997 (rilasciato ad Elettrolamp). Non risultano certificati di agibilità successivi al cambio di destinazione d'uso.

In base alle verifiche effettuate, si attesta che lo stato dei luoghi non è corrispondente al progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, visibile dalla planimetria (all. n. 11).

Una diversa distribuzione interna, non riguardante parti strutturali, eseguita senza titolo autorizzativo;

L'ambiente unico è stato ripartito in disimpegno/sala d'aspetto, ufficio 1 e ufficio 2 tramite pareti attrezzate per ufficio (vedi planimetria all. n. 11).

Dette opere si ritengono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. I costi tecnici e amministrativi si stimano in € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio denominato EVOLUZIONE, amministrato dalla ****omissis****, risulta intervenuto nella presente procedura a seguito di crediti derivanti dal mancato pagamento di spese condominiali.

Dalle più recenti informazioni fornite dall'amministratore (all. n. 8) risulta, per l'esercizio ordinario "2024/2025" (Periodo: 01/05/2024 - 30/04/2025), quanto segue:

- 01/05/2024 Saldi prec.: € 4.329,44
- 10/05/2024 Rata n. 1 Scaduta: € 105,43

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico bene.

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

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1
 Immobile ad uso ufficio al primo piano, ubicato nel Comune di Montesilvano Spiaggia, in Via Puglie n. 4. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale tramite scala e androne condominiale. L'unità immobiliare fa parte del complesso denominato "Evoluzione 3", composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona semi-centrale della città, servita da infrastrutture e servizi di interesse pubblico e privato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 118, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 147.660,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e, infine, la situazione del mercato e della domanda e offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1	106,88 mq	1.500,00 €/mq	€ 147.660,00	100,00%	€ 147.660,00
Valore di stima:					€ 147.660,00

Valore di stima: € 147.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e stato del bene	5,00	%

Valore finale di stima: € 140.277,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

È stata riscontrata una diversa ripartizione interna rispetto ai titoli edilizi rilasciati e alla planimetria catastale.

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 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taraschi Berta Miranda

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della unità immobiliare
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verifica ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pianta schematica (stato di fatto)
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1
Immobile ad uso ufficio al primo piano, ubicato nel Comune di Montesilvano Spiaggia, in Via Puglie n. 4. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale tramite scala e androne condominiale. L'unità immobiliare fa parte del complesso denominato "Evoluzione 3", composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona semi-centrale della città, servita da infrastrutture e servizi di interesse pubblico e privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 118, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (FOGLIO: 7 - PARTICELLA: 118) ricade nella Sottozona D2 - Aree artigianali-industriali esistenti del P.R.G. del Comune di Montesilvano. Il fabbricato non è sottoposto a vincoli di interesse storico-artistico.

Prezzo base d'asta: € 140.277,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.277,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Puglie, 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 118, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	106,88 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile ad uso ufficio al primo piano, ubicato nel Comune di Montesilvano Spiaggia, in Via Puglie n. 4. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via comunale tramite scala e androne condominiale. L'unità immobiliare fa parte del complesso denominato "Evoluzione 3", composto da due piani fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona semi-centrale della città, servita da infrastrutture e servizi di interesse pubblico e privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 30/05/2007
Reg. gen. 10741 - Reg. part. 1897
Importo: € 300.300,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Mastroberardino Antonio
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 162390
N° raccolta: 37599
Note: Formalità a favore di Banca di Roma S.p.a. contrc

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 05/03/2024
Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2317
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura