
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gatto Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO IL GIRASOLE DI VIA G. MISTICONI NN.13/15 - SCALE "A" E "B" DI PESCARA

Codice fiscale: 91085450681

contro

Codice fiscale: *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

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	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.400,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 12/10/2023, il sottoscritto Geom. Gatto Giuseppe, con studio in Via Colle di Mezzo, 42 - 65125 - Pescara (PE), email geogatto@alice.it, PEC giuseppe.gatto@geopec.it, Tel. 085 4156170 - 347 3423048, Fax 085 4156170, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un garage ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale, ubicato in Pescara in via Giuseppe Misticoni n.13/15, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Pescara al foglio n.28 Part.IIIa 2616 subalterno 49

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/03/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Valeria Mazzatenta

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** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Confina con area di manovra condominiale, distacchi verso particella 2324 e garage sub.50.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2005 al 28/11/2023	***** Proprietà al 100/100	Catasto Fabbricati Sez. u, Fg. 28, Part. 2616, Sub. 49, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 52,89 Piano seminterrato



i titolari 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
U	28	2616	49	2	C6	3	16	19 mq	52,89 €	seminterato	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

PARTI COMUNI

area di manovra condominiale per l'accesso al box.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è con struttura portante in c.a. è costituito da n. 7(sette) piani fuoriterza oltre ad un piano completamente interrato collegati mediante due vani scala posti simmetricamente con relativi ascensori. il piano interrato destinato a box autorimesse, di forma rettangolare dim. 39,20 x20,80 e con appendice verso sud delle dimensioni 5,40x12,95.

Piano terra, destinato ad autorimesse e locale condominiale di forma rettangolare delle dim. mt.39,20x10,70 con adiacente copertura del piano interrato a tre lati.Piano primo destinato ad uffici di forma rettangolare delle dimensioni di mt. 39,20 x10,70 con adiacenti balconi e terrazzini ai lati.Piano secondo,terzo,quarto e quinto destinati a uffici e residenza. Piano sesto o sottotetto destinato a locali di sgombero.La copertura è del tipo a due falde con tetto ventilato, impermeabilizzato e coperto con tegole canadesi. La struttura portante in elevazione è costituita da travi, pilastri e setti gettati in opera e solai in latero-cemento dello spessore di cm.24. Lo stato di manutenzione dell'immobile(garage) risulta buono.Si accede al garage da una rampa condominiale per le auto.Inoltre esiste anche un ingresso pedonale sempre condominiale per raggiungere il garage/Box.l'Altezza interna utile è h.2,40.l'accesso al box/garage avviene tramite porta basculante metallica posta all'ingresso del box.(non motorizzata).Le pareti perimetrali risultano in muratura intonacata,il pavimento in cemento .Esiste impianto elettrico per punto luce a soffitto ed interruttore di accensione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2003 al 27/12/2023	***** con sede **** per 1/1 proprietà Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- vincolo a parcheggio**
Trascritto a Pescara il 19/06/2003
Reg. gen. 9397 - Reg. part. 6496
A favore di COMUNE DI PESCARA
Contro *****
- vincolo a parcheggio**
Trascritto a Pescara il 02/03/2006
Reg. gen. 4471 - Reg. part. 2848



A favore di COMUNE DI PESCARA

Contro *****

- **ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 30/07/2009

Reg. gen. 12769 - Reg. part. 7180

A favore di ***** Contro *****

- **ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 25/06/2012

Reg. gen. 8391 - Reg. part. 6328

A favore di *****

Contro *****

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 26/07/2022

Reg. gen. 11645 - Reg. part. 8270

A favore di COMUNE DI PESCARA

Contro *****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/02/2023

Reg. gen. 2307 - Reg. part. 1425

A favore di ***** Contro *****



Oneri di cancellazione

le formalità da cancellare hanno un costo fisso di € 294,00 (duecentonovantaquattro,00) ciascuno



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio per uffici e residenze è ubicato sui lotti 3bis e 4 del subambito 6.02A- P.U.E. Comprensorio 6.02 sito in Pescara Porta Nuova (Concessione Edilizia P.U.E del 02.08.2001 approvato con delibera n.683 G.M. del 26.10.2001)

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 risulta agibile.

Le seguenti autorizzazioni edilizie:

Concessione edilizia n. 232/03 del 12/06/2003, La D.I.A. del 02/12/2003 ed il Permesso di costruire, in



variante n.329/05 del 04.10.2005.



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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

la situazione debitoria condominiale della ***** al 13.05.2022 risulta essere di €2.880,45

Comunicazione dell'amministratore del condominio con lettera del 30.11.2023

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1
Trattasi di un garage ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale, ubicato in Pescara in via Giuseppe Misticoni n.13/15, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Pescara al foglio n.28 Part.IIIa 2616 subalterno 49
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2616, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.400,00
IL valore di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato che si basa sulla comparazione diretta (MCA - market comparison approach) dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti rilevati ai fini della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Garage Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1	19,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 30.400,00	100,00%	€ 30.400,00
Valore di stima:					€ 30.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 30.400,00

Valore finale di stima: € 30.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gatto Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale box (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa catastale (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 329/05 (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - tavole di progetto 2 variante in corso d'opera (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Relazione e certificato di collaudo statico (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria aggiornata dello stato attuale del Box (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Situazione debitoria condominiale (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Accesso agli atti urbanistici presso il comune di Pescara (Aggiornamento al 17/01/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 12 Altri allegati - verbali di primo accesso
- ✓ N° 13 Altri allegati - Lettere di comunicazione primo e secondo tentativo di accesso (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 14 Foto - foto dell'immobile (BOX)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1
Trattasi di un garage ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale, ubicato in Pescara in via Giuseppe Misticoni n.13/15, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Pescara al foglio n.28 Part.IIIa 2616 subalterno 49
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2616, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'edificio per uffici e residenze è ubicato sui lotti 3bis e 4 del subambito 6.02A- P.U.E. Comprensorio 6.02 sito in Pescara Porta Nuova (Concessione Edilizia P.U.E del 02.08.2001 approvato con delibera n.683 G.M. del 26.10.2001)

Prezzo base d'asta: € 30.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - via Misticonin.13/15, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2616, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di un garage ubicato al piano seminterrato di una palazzina condominiale, ubicato in Pescara in via Giuseppe Misticoni n.13/15, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Pescara al foglio n.28 Part.IIIa 2616 subalterno 49		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 30/07/2009

Reg. gen. 12769 - Reg. part. 7180

A favore di CONDOMINIO IL GIRASOLE DI VIA G. MISTICONI NN.13/15 - SCALE "A" E "B" DI PESCARA

Contro *****

- **ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 25/06/2012

Reg. gen. 8391 - Reg. part. 6328

A favore di porta nuova 2000 srl

Contro *****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 10/02/2023

Reg. gen. 2307 - Reg. part. 1425

A favore di CONDOMINIO IL GIRASOLE DI VIA G. MISTICONI NN.13/15 - SCALE "A" E "B" DI PESCARA

Contro *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it