

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nardo Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.247,00.....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15
	16

All'udienza del 14/08/2024, il sottoscritto Geom. Di Nardo Ivano, con studio in Via Tiburtina, 8 - 65100 - Pescara (PE), email ivano.dinardo@libero.it, PEC ivano.di.nardo@geopec.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2024 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 Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Raffaello Sanzio n. 98. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'androne condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 10/09/2024 con l'ausilio del Dott. Claudio Rosini collaboratore del Custode Dott. Bellonio Stefano è stato effettuato il sopralluogo sul bene. In tale occasione si è presa visione della unità immobiliare assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

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)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Si fa presente che si tratta di bene personale derivante da dichiarazione di successione per morte di **** Omissis **** deceduto in data 23/12/2006 (trascrizione r.p. n. 3103 del 25/03/2008).

CONFINI

Appartamento a confine con vano scala condominiale, fabbricato di cui alla p.lla 86, fabbricato di cui alla p.lla 197, Via Raffaello Sanzio, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	2°
Balconi	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				101,75 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,84 mq		

Appartamento al secondo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, disimpegno e bagno oltre a due balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2004 al 23/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 362, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 681,72 Piano 2°
Dal 23/12/2006 al 27/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

	Fg. 9, Part. 362, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 681,72 Piano 2°
--	--

L'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato edificato intorno alla fine degli anni 50 e gli attuali identificativi risultano già in epoca precedente al periodo in esame, foglio 9 p.lla 362, sub. 10, cat. A/2 cl. 2 vani 5,5.

Non risultano variazioni 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
	9	362	10	1	A2	2	5,5	102 mq	681,72 €	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le differenze consistono in lievi modifiche alla ripartizione interna (rimozione del ripostiglio interno alla cucina) e realizzazione di una veranda sul balcone prospiciente la cucina (da rimuovere).

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

PRECISAZIONI

Presso il Comune di Pescara è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

PATTI

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica attraverso l'androne comune.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla fine degli anni 50 si presenta in condizioni scadenti.

PARTI COMUNI

Non sono stati rinvenuti elaborati grafici che dimostrino la rappresentazione delle parti comuni.

Da quanto è stato possibile vedere sul posto si presuppone comune la gradinata di accesso di cui al civico 98.

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

Appartamento al secondo piano di un fabbricato multipiano ad uso residenziale, avente struttura in cemento armato, copertura a tetto, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Le pareti interne sono tinteggiate quelle esterne hanno finitura mista (con prevalenza di tinteggiatura). L'abitazione è dotata di tutte le utenze, gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione. L'unità è fornita di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa e alluminio, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi in alluminio con avvolgibili in pvc, pavimenti in marmette e gres/monocottura o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. Il bene si presenta in condizioni scadenti si segnala che le porte interne sono per la maggior parte smontate ed alcune mancanti. Le finiture di androne e gradinata consistono in rivestimenti in marmo, parapetti delle gradinate in metallo, portone d'ingresso in alluminio. Il fabbricato è dotato di ascensore. Vedasi documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava in possesso del **** Omissis **** senza contratto di locazione (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

Allo stato attuale il bene è stato liberato ed è nelle disponibilità del custode nominato nella presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2004 al 23/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mastroberardino	20/06/1962	42343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	10/07/1962		5390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2006 al 27/02/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/03/2008		3103
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta accettazione tacita dell'eredità, trascrizione r.p. n. 6366 del 08/07/2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Equitalia Centro Spa
Iscritto a Pescara il 10/04/2013
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 479
Importo: € 300.013,94
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro Delfini Domenico.
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 01/10/2014
Reg. gen. 9909 - Reg. part. 1398
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 07/09/2021
Reg. gen. 13450 - Reg. part. 1714
Importo: € 18.075,99
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro Delfini Domenico
- **Atto esecutivo Agenzia delle Entrate** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1385 - Reg. part. 145
Importo: € 448.779,84
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro Delfini Domenico.

Trascrizioni

- **Esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Pescara il 30/05/2011

Reg. gen. 8227 - Reg. part. 5005

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx gravante per l'intero sulla u.i. in oggetto.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 27/02/2024

Reg. gen. 2825 - Reg. part. 2042

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni avute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente occorre corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

iscrizione r.p. n. 479/2013 € 1.594,07,00 (ipoteca legale);

iscrizione r.p. n. 1398/2014 € 294,00 (ipoteca legale);

iscrizione r.p. n. 1714/2021 € 294,00 (ipoteca legale);

iscrizione r.p. n. 145/2024 € 2.337,90 (ipoteca legale);

trascrizione r.p. n. 5005/2011 € 294,00 (esecuzione in forma specifica).

trascrizione r.p. n. 2042/2024 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la particella 362, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 17/12/1958 licenza edilizia prot. 57802 del 23/12/1958.

Risulta il certificato di abitabilità n. 3422 del 07/07/1960.

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata.

Le difformità si riferiscono a lievi modifiche alla ripartizione interna (rimozione del ripostiglio interno alla cucina) e realizzazione di una veranda sul balcone della cucina.

Le modifiche alla ripartizione interna si ritengono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., i costi tecnici e amministrativi si stimano in € 3.500,00.

La realizzazione della veranda si ritiene non condonabile ai sensi della Legge 47/85 art. 40 comma 6 e s.m.i. e non sanabile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Pertanto si considera il ripristino dello stato assentito i cui costi si stimano in circa € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle informazioni reperite dalla SOGES SRL, amministratore del condominio, riscontrabili dall'estratto contabile allegato (all. n. 7), risulta quanto segue:

- pendenze condominiali annualità precedenti per un importo pari a € 9.721,43;
- importo annuo 2023/2024 delle quote condominiali ordinarie € 727,47 (salvo conguaglio);
- non risultano deliberate spese per manutenzioni straordinarie.

Il Condominio procedente è creditore in forza dei decreti ingiuntivi n. 1653/2020 rep. 2664/2020 e n. 1130/2014 rep. 700 (iscrizione r.p. 1398/2014)

Trattasi di un unico bene.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°

Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Raffaello Sanzio n. 98. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'androne condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 362, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.260,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita 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 - Appartamento Pescara (PE) - Via Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°	106,84 mq	1.500,00 €/mq	€ 160.260,00	100,00%	€ 160.260,00
Valore di stima:					€ 160.260,00

Valore di stima: € 160.260,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 152.247,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono state riscontrate delle difformità edilizia, esse si riferiscono a lievi modifiche alla ripartizione interna (demolizione del ripostiglio interno alla cucina) e realizzazione di una veranda sul balcone della cucina (da rimuovere).

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 06/12/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria della unità immobiliare
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verifica ipotecaria
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nardo Ivano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°

Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Raffaello Sanzio n. 98. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'androne condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e in prossimità di importanti arterie viarie cittadine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 362, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 362, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Prezzo base d'asta: € 152.247,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.247,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Raffaello Sanzio n. 98, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 362, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	106,84 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla fine degli anni 50 si presenta in condizioni scadenti.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Raffaello Sanzio n. 98. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso l'androne condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.		
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 legale** derivante da Atto esecutivo Equitalia Centro Spa
Iscritto a Pescara il 10/04/2013
Reg. gen. 4615 - Reg. part. 479
Importo: € 300.013,94
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro Delfini Domenico.
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 01/10/2014
Reg. gen. 9909 - Reg. part. 1398
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 07/09/2021
Reg. gen. 13450 - Reg. part. 1714
Importo: € 18.075,99
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro Delfini Domenico
- **Atto esecutivo Agenzia delle Entrate** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1385 - Reg. part. 145
Importo: € 448.779,84
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro Delfini Domenico.

Trascrizioni

- **Esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pescara il 30/05/2011
Reg. gen. 8227 - Reg. part. 5005
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di xxxxxxxxxxxx gravante per l'intero sulla u.i. in oggetto.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 27/02/2024
Reg. gen. 2825 - Reg. part. 2042
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

