# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aristone Ester, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 4
Lotto Unico ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Stato conservativo ..... 6
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 11
Regolarità edilizia ..... 11
Vincoli od oneri condominiali ..... 12
Stima / Formazione lotti ..... 12
Riepilogo bando d'asta ..... 15
**Lotto Unico** ..... 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E. ..... 16
**Lotto Unico** ..... 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 18




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Aristone Ester, con studio in Viale Amerigo Vespucci n 61 - 65126 - Pescara (PE), email ester.aristone@gmail.com, PEC ester.aristone@archiworldpec.it, Tel. 3392444583, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'Avv. Andrea CONSORTE, nominato custode giudiziario nella Procedura Esecutiva n 74/2024 RGE, provvedeva, anche per conto della sottoscritta, a convocare mediante raccomandata, per il giorno 07/06/2024, il debitore esecutato, al fine di effettuare il sopralluogo ed i necessari rilievi dell'immobile pignorato, costituito dalla Palestra situata in Montesilvano, alla Via Luigi Antonelli n 6, piano primo (Fg 3, part 398,sub 19). L'appuntamento veniva successivamente posticipato alla data 13/06/2024 per indisponibilità dell'Esecutato.
Il giorno 13/06/2024, alle ore 16,00, l'Esponente e il Dott. Claudio ROSINI, delegato e collaboratore dell'Avv Andrea CONSORTE, Custode Giudiziario, si recavano presso la proprietà del sig. **** Omissis ****,, in Montesilvano alla Via Luigi Antonelli n 6, a Montesilvano, per effettuare il sopralluogo, al quale interveniva l'Esecutato, che permetteva l'accesso all'immobile.

L'Esponente eseguiva solo delle fotografie, in attesa di ricevere la documentazione dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano, per la verificare della regolarità edilizia.

In seguito, la Scrivente, concordava un secondo sopralluogo presso la proprietà del sig. **** Omissis ****,, per il giorno 28/10/2028, alle ore 15,00, per effettuare il secondo sopralluogo ed i necessari rilievi metrico e fotografico, al quale interveniva il sig **** Omissis ****, locatario dell'immobile dell'Esecutato, che permetteva l'accesso dell'immobile.

Si è dunque proceduto all'espletamento dell'incarico sulla scorta della certificazione notarile, della documentazione catastale allegata agli atti, della ulteriore documentazione acquisita dalla sottoscritta CTU presso pubblici uffici e delle informazioni recepite in sede di sopralluogo, alla formazione di un **unico Lotto** costituito dalla **Palestra** situata in **Montesilvano (PE)**, **alla Via Luigi Antonelli n 6**, piano primo e secondo **(Fg 3, part 398, sub 19)**.

**(Allegato n. 1)**

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Palestra** ubicata a Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Secondo (sottotetto)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato posto su Via Luigi Antonelli n 6 in Montesilvano (PE).
Lo stabile è costituito da quattro unità immobiliari, due poste al piano terra, e due al primo piano con il sottotetto di pertinenza , tutte destinate ad attività sportive.

L'ingresso principale all'edificio si attesta sulla via pubblica e una scala interna comune/condominiale permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto destinata a **Palestra**, identificata dal **sub 19** del Fg 3 part. n 398.
La Palestra è costituita da una reception, una sala corsi e una sala pesi, sulla quale si affaccia un disimpegno che porta alle due sale massaggi.
Inoltre la palestra è attrezzata da un'area di servizio che comprende un ufficio, due spogliatoi muniti di wc, docce e un ripostiglio.
L'intera Palestra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 310,00.
Dalla scala comune/condominiale si accede al sottotetto di pertinenza della palestra, destinato a locale deposito e costituito da un unico ambiente.
**(Allegato n 3)**

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** - Palestra ubicata a Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Secondo (sottotetto)

### 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Dall'estratto dell'atto di matrimonio il sig. **** Omissis **** risulta che ha contratto matrimonio il 20/08/2021 con la sig.ra. **** Omissis **** nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) e si evince, che con atto in data 26/10/2021 a rogito del Notaio Dott.ssa Patrizia AMICARELLI, gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei propri rapporti patrimoniali. **(Allegato n 2)**

## CONFINI

La Palestra, ubicata al piano primo dello stabile, confina a ovest con la proprietà **** Omissis **** **(Fg. 3, part. 398, sub 20)** e con la scala comune/condominiale **(Fg. 3, part. 398, sub 14)**.
**(Allegato n. 3)**

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Palestra | 268,73 mq | 310,00 mq | 1 | 310,00 mq | 3,25 m | Primo |
| Balcone | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,25 | 6,25 mq | 0,00 m | Primo |
| Locale deposito | 286,00 mq | 310,00 mq | 0,30 | 93,00 mq | 3,90 m | Secondo |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 409,25 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 3,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 421,53 mq | | |

L'ingresso principale all'edificio si attesta sulla via pubblica, al numero civico 6 di Via Luigi Antonelli in Montesilvano (PE).

Una scala interna comune/condominiale permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto destinata a **Palestra**, identificata dal **sub 19** del Fg 3 part. n 398, posta al primo piano dello stabile.
La Palestra è costituita da una reception, una sala corsi e una sala pesi, sulla quale si affaccia un disimpegno che porta alle due sale massaggi.
Inoltre la Palestra è attrezzata da un'area di servizio che comprende un ufficio, due spogliatoi muniti di wc, docce e un ripostiglio.
L'intera Palestra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 310,00.
Dalla scala comune/condominiale si accede al sottotetto di pertinenza della palestra, destinato a locale deposito e costituito da un unico ambiente, che presenta un'altezza minima all'imposta del tetto di m 1,40 e un'altezza massima di m 3,90 al colmo del tetto: si precisa che solitamente in un sottotetto la superficie è comodamente fruibile fino ad un'altezza di 1,70.
Nel caso in specie, in considerazione del fatto che il locale deposito è interessato da fenomeni di infiltrazioni dal tetto ed inoltre si presenta non rifinito e in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, ed è altresì non è fruibile nella sua interezza come precisato precedentemente, si è ritenuto procedere al ragguaglio della superficie del sottotetto, secondo un coefficiente leggermente più basso, pari a 0,30, diverso dall'uso corrente del mercato edilizio.
**(Allegato n. 3)**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **14/10/2003** al **23/07/2013** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 3, Part. 398, Sub. 13, Zc. 1<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 569 mq<br>Rendita € 2.850,48<br>Piano Piano 1,2 |
| Dal **23/07/2013** al **28/12/2016** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 3, Part. 398, Sub. 19, Zc. 1<br>Categoria D6<br>Rendita € 3.920,00<br>Piano Piano 1,2 |
| Dal **28/12/2016** al **13/11/2024** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 3, Part. 398, Sub. 19, Zc. 1<br>Categoria D6<br>Rendita € 3.920,00<br>Piano Piano 1,2 |

**(Allegato n 3)**

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 3 | 398 | 19 | 1 | D6 | | | | 3920 € | Piano 1-2 | |

*Corrispondenza catastale*

Dai sopralluoghi effettuati in data 13/06/2024 e 28/10/2024, confrontando lo stato attuale dell'immobile con la pianta catastale, si sono riscontrate delle difformità.

Nelle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Montesilvano si è accertato che in data 14/11/2022 è stata protocollata una *"Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata"* per diversa distribuzione degli spazi interni la cui pratica edilizia è ancora in corso di validità.

Si precisa che la relativa variazione catastale sarà documento necessario per la chiusura lavori, la cui data di fine lavori non può essere superiore a tre anni dalla data del loro inizio.

**(Allegato n 3 e n 5)**

## PRECISAZIONI

Il quartiere ove è posto l'immobile oggetto di stima è inserito in una zona residenziale centrale del Comune di Montesilvano.

Si tratta di un quartiere completamente urbanizzato del centro cittadino caratterizzato da insediamenti a carattere residenziale e commerciale, di facile accesso con autoveicoli sia privati che pubblici.

E' una zona ben servita sia sotto l'aspetto commerciale e sia dei servizi.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati nelle date del 13/06/2024 e del 28/10/2024 si è potuto verificare che sia le condizioni di manutenzione e conservazione che lo stato delle finiture della Palestra sono buone.
Il locale deposito di pertinenza della palestra, posto al piano sottotetto, è interessato da fenomeni di infiltrazioni ed inoltre si presenta non rifinito e in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.
Il fabbricato in cui essi sono posti si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni indivise sono costituite dall' androne e dal vano scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - non risultano trascritti Atti di Servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni sono state acquisite dal progetto reperito presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano e dai sopralluoghi effettuati in data 13/06/2024 e 28/10/2024 presso l'immobile oggetto del pignoramento.
**Esposizione**: Sud, Est, Nord.
**Altezza interna utile**: la palestra posta al piano primo ha un'altezza di m 2,77, presenta una controsoffittatura, il piano sottotetto (piano secondo) destinato a locali di deposito ha un'altezza al colmo di m 3,90 e un'altezza minima di m 1,40, la controsoffittatura è posta ad un'altezza di m 2,70 .
**Fondazioni**: plinti e travi rovesce in c.a.
**Strutture Verticali**: struttura portante mista costituita da muri portanti e pilastri e travi in c. a.
**Solai:** latero cemento tipo Sap. .
**Copertura**: a falde inclinate con orditura di travi e travetti in legno.
**Manto di copertura**: in tegole portoghesi di laterizio.
**Pareti esterne**: sono intonacate a civile e tinteggiate;
**Pareti interne**: intonacate a civile e tinteggiate.
**Rivestimenti**: sia i bagni che le docce presentano rivestimenti in ceramica.
**Pavimentazione interna**: nella sala pesi troviamo un parquet in laminato, nella reception, nella sala corsi e nelle sale massaggi troviamo un parquet prefinito. Nell'ufficio e negli spogliatoi la pavimentazione è in gres porcellanato. Nei bagni e nelle docce la pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica.
**Infissi interni ed esterni**: il portoncino di ingresso è costituito da una porta ignifuga in acciaio. Le porte interne a scrigno sono tamburate in legno verniciate di colore bianco, nella zona di servizio sono in pvc a soffietto. Le finestre sono in alluminio con vetro camera e persiane in pvc.

**Impianto idrico-sanitario**: con tubazioni sottotraccia, la caldaia elettrica per l'acqua calda è posta all'interno di un wc ed è presente un serbatoio di acqua da 500 l in un ripostiglio all'interno della sala pesi (l'impianto non è dotato di certificato di conformità).
**Impianto di riscaldamento**: dotata di impianto costituito da split di riscaldamento e raffrescamento con motori posti esternamente sul balcone (l'impianto non è dotato di certificato di conformità).
**Impianto elettrico**: sottotraccia con quadro da incasso completo di interruttore differenziale Salvavita (l'impianto non è dotato di certificato di conformità).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Altro**: l'immobile è dotato di impianto citofonico, telefonico e tv satellitare, con reti sottotraccia.
Il balcone ha una pavimentazione in piastrelle in gres antigelivo, i parapetti sono in ringhiere in ferro e legno.
Il locale deposito è accessibile dalla scala comune/condominiale del fabbricato, posto al secondo piano sottotetto, è costituito da un unico ambiente. Il portoncino di ingresso al locale deposito è con pannelli e imbotte in legno, la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento, è munito di impianto elettrico.

La scala comune di accesso alla palestra è costituita da una struttura in c.a rivestita in laminato e corrimano in legno verniciato.

Si precisa che la Palestra non ha disposizione un'area esterna esclusiva adibita a parcheggio.

**(Allegato n 5 e n 8)**

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/04/2028
- Rilascio: 30/04/2029

***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto di locazione è stato registrato a Pescara il 18/05/2023 prot n 2305181608296l799-000001 :

il proprietario **** Omissis **** concede in locazione l'immobile sito in Montesilvano alla Via Luigi Antonelli n 6 alla società **** Omissis **** in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig **** Omissis **** con sede legale in Montesilvano alla Via Luigi Antonelli n 6, Cf/P.Iva n [redacted] iscritta al Reg delle Imprese presso CCIAA di Pescara al n [redacted]

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 500,00

**(Allegato n 7)**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **14/10/2003** al **14/10/2003** | **** Omissis **** | **DONAZIONE ACCETTATA** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Dott.ssa Patrizia AMICARELLI | 14/10/2003 | 57963 | 4743 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pescara | 06/11/2003 | 16384 | 11160 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Ufficio del Registro di Pescara | | | |
| Dal **14/10/2003** al **28/12/2016** | **** Omissis **** | **DIVISIONE A STRALCIO** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Dott.ssa Patrizia AMICARELLI | 14/10/2003 | 57964 | 4744 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pescara | 06/11/2003 | 16385 | 11161 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Ufficio del Registro di Pescara | | | |
| Dal **28/12/2016** al **13/11/2024** | **** Omissis **** | **DONAZIONE ACCETTATA** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Dott. Andrea AMBROSINI | 28/12/2016 | 18456 | 10029 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pescara | 10/01/2017 | 325 | 248 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Ufficio del Registro di Pescara | | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

**(Allegato n 4)**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescara il 24/04/2018
  Reg. gen. 5069 - Reg. part. 749
  Quota: 1/1
  Importo: € 720.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 360.000,00
  Interessi: € 360.000,00
  Percentuale interessi: 2,75 %
  Rogante: Notaio Dott. Michele D'AMBROSIO
  Data: 23/04/2018
  N° repertorio: 7047
  N° raccolta: 4869

*Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pescara il 05/04/2024
  Reg. gen. 5027 - Reg. part. 3626
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nei seguenti importi:

**1) IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo: iscritto a Pescara il 24/04/2018 - R.G. n. 5069 - R.P. n. 749.

Costo di Cancellazione: **€ 35,00.**

**3) TRASCRIZIONE** - Verbale di Pignoramento Immobili: iscritta a Pescara il 05/04/2024 - R.G. n. 5027 - R.P. n. 3626

Costo di Cancellazione: **€ 294,00.**

**(Allegato n 4)**

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano il compendio immobiliare ricade in **Sottozona B7** "Aree Studio" in particolare la zona interessata è denominata "A1 Centro", regolata dall' **art. n. 41 delle N.T.A.**

**(Allegato n. 6)**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

**1) Licenza Edilizia del 19.07.1956:** progetto *"Per il nuovo impianto del laboratorio di ebanisteria della ditta **** Omissis ****";*

**2) Licenza Edilizia n 22/E del 11.03.1961**: *"Progetto per la costruzione dell'edificio industriale della ditta **** Omissis ****"* - Ampliamento e Sopraelevazione;

**3) Concessione Edilizia n 10219 del 26.07.1968:** *"Sopraelevazione di un magazzino da adibirsi a sala di esposizione: prop. **** Omissis ****";*

**4) Concessione Edilizia n 14479 del 23.10.1969**: *"Sopraelevazione di un magazzino da adibirsi a sala di esposizione: prop. **** Omissis ****"*- Copertura;

**5) Concessione Edilizia n 14990 del 05.11.1969**: *"Sopraelevazione di un magazzino da adibirsi a sala di esposizione: prop. **** Omissis ****"* - Variante della Copertura;

**6) Concessione Edilizia in Sanatoria n 239 del 13.11.1996** *per la realizzazione di locali ad uso spogliatoio al piano terra in aderenza e ampliamento rispetto ai locali wc e anti wc, modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna;*

**7) Permesso di Costruire prot n A11-02 del 20.01.2011** *Progetto per lavori di Sanatoria ai sensi dell'art 36 del D.P.R. n 380/01 per il risanamento igienico-edilizio ed il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano primo del fabbricato sito in Via Luigi Antonelli n 6 di Montesilvano (PE);*

**8) CILA prot n 66328 del 14.11.2022:** *Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata inerenti la manutenzione straordinaria del locale commerciale ubicato al piano primo del fabbricato sito in Via Luigi Antonelli n 6 di Montesilvano (PE).*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Dai sopralluoghi effettuati in data 28/10/2024, confrontando lo stato attuale dell'immobile con il progetto allegato all'ultima autorizzazione - **CILA prot n 66328 del 14.11.2022** - si è riscontrato che non ci sono difformità né nella distribuzione interna né nelle destinazioni d'uso .

Nelle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Montesilvano si è accertato che l'ultimo titolo edilizio **"Comunicazione d'Inizio Lavori asseverata"** - *per diversa distribuzione degli spazi interni-* è stata protocollata in data **14/11/2022** con **prot n 66328**, la cui pratica edilizia è ancora in corso di validità ; si precisa, inoltre che non sono state reperite Agibilità e/o SCAGI relative a titoli precedenti.

Il fabbricato essendo stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della più restrittiva normativa in materia antisismica quale l'O.P.C.M. (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri) n. 3274 del 20 marzo 2003 si ritiene che sia conforme ai dettami strutturali del precedente quadro giuridico di riferimento al quale, in caso di modifica degli usi previsti, in particolare del piano sottotetto destinato a locale deposito, sarà necessario provvedere con opportune integrazioni, in funzione di un adeguamento sismico obbligatorio per legge.

**(Allegato n. 5)**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da quattro immobili destinati ad attività sportive, situati al piano terra e al piano primo. Il sub 19 di proprietà dell'Esecutato è situato al piano primo e il locale deposito di pertinenza ubicato è al secondo piano sottotetto.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, per scelta dei proprietari degli immobili posti nello stabile: il complesso è dunque autonomo e in quanto tale non vi sono oneri condominiali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Secondo (sottotetto)
  L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato posto su Via Luigi Antonelli n 6 in Montesilvano (PE). Lo stabile è costituito da quattro unità immobiliari, due poste al piano terra, e due al primo piano con il sottotetto di pertinenza, tutte destinate ad attività sportive.

  L'ingresso principale all'edificio si attesta sulla via pubblica e una scala interna comune/condominiale permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto destinata a **Palestra**, identificata dal **sub 19** del Fg 3 part. n 398.
  La Palestra è costituita da una reception, una sala corsi e una sala pesi, sulla quale si affaccia un disimpegno che porta alle due sale massaggi. Inoltre la palestra è attrezzata da un'area di servizio che comprende un ufficio, due spogliatoi muniti di wc, docce e un ripostiglio.
  L'intera Palestra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 310,00.
  Dalla scala comune/condominiale si accede al sottotetto di pertinenza della palestra, destinato a locale deposito e costituito da un unico ambiente.

  Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 398, Sub. 19, Zc. 1, Categoria D6**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: **€ 379.377,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort; consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in concorso con l'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata svolta un' indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare.

L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato posto su Via Luigi Antonelli n 6 in Montesilvano: una zona residenziale centrale della città.

Si tratta di un quartiere completamente urbanizzato del centro cittadino caratterizzato da insediamenti a carattere residenziale e commerciale, di facile accesso con autoveicoli sia privati che pubblici.
E' una zona ben servita sia sotto l'aspetto commerciale e sia dei servizi.

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che sia le condizioni di manutenzione e conservazione che lo stato delle finiture della Palestra sono buone.
Altresì, il locale deposito di pertinenza della palestra, posto al piano sottotetto, è interessato da fenomeni di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

infiltrazioni ed inoltre si presenta non rifinito e in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, oltretutto non è fruibile nella sua interezza in quanto ha un'altezza bassa all'imposta del tetto di circa m 1,40.

E' necessario ricordare che il fabbricato essendo stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della più restrittiva normativa in materia antisismica quale l'O.P.C.M. (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri) n. 3274 del 20 marzo 2003 si ritiene che sia conforme ai dettami strutturali del precedente quadro giuridico di riferimento al quale, in caso di modifica degli usi previsti in particolare del piano sottotetto destinato a locale deposito, sarà necessario provvedere con opportune integrazioni, in funzione di un adeguamento sismico obbligatorio per legge.

Inoltre, una nota critica da evidenziare è che la Palestra non ha disposizione un'area esterna esclusiva adibita a parcheggio.

Per la tipologia edilizia in oggetto - D/6 - Fabbricati per fini sportivi - si assumono per analogia i valori riferiti sia alle quotazioni dei locali commerciali e sia dei laboratori.

La "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio" riporta per immobili ricadenti in zona B1 – Centrale- i seguenti valori unitari per mq:

| Tipologia edilizia | Stato conservativo | Vendita | |
|---|---|---|---|
| | | min | max |
| Negozi | Normale | € 900,00 | € 1.750,00 |
| Laboratori | Normale | € 630,00 | € 1.200,00 |

Dunque, con riferimento alle quotazioni dei laboratori la *"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio"* riporta per immobili ricadenti in zona B1 - centrale - valori unitari per mq, variabili tra un minimo di €/mq 600,00 e un massimo di €/mq 1.200,00, relativa ai laboratori possiamo attestarci su un valore medio di circa **€/mq 900,00**.

Altresì in riferimento alle quotazioni dei locali commerciali la *"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio"* riporta per immobili ricadenti in zona B1 - centrale - valori unitari per mq variabili tra un minimo di €/mq 900,00 e un massimo di €/mq 1.750,00, relativa ai locali commerciali possiamo attestarci su un valore minimo di circa **€/mq 900,00**.

In quest'ultimo caso si è preferito orientarci su un valore minimo per i motivi sopra esposti e di seguito elencati:

1. il locale deposito necessita di manutenzioni straordinarie, e qualora ci si orientasse ad un recupero con cambio di destinazione è necessario provvedere con opportune integrazioni, in funzione di un adeguamento sismico obbligatorio per legge;
2. costi di costruzione in aumento;
3. la mancanza di un'area esterna esclusiva adibita a parcheggio;
4. la scarsa richiesta d'acquisto per fabbricati categoria D6 nella zona;
5. presenza di altre palestre nel quartiere.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da quanto sopra esposto per la tipologia edilizia in oggetto - D/6 - Immobili per fini sportivi - si assume per analogia il seguente valore prudenziale pari a **€/m 900,00**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Palestra Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Sottotetto | 421,53 mq | 900,00 €/mq | € 379.377,00 | 100,00% | € 379.377,00 |
| | | | | Valore di stima: | **€ 379.377,00** |

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 16/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aristone Ester

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 Altri allegati** - Sopralluogo del 13/06/2024 e Sopralluogo del 28/10/2024
- ✓ **N° 2 Altri allegati** - Certificato di residenza e stato di famiglia - Estratto atto di Matrimonio
- ✓ **N° 3 Visure e schede catastali** - Rilievo Immobile, Visure e Planimetrie Catastali
- ✓ **N° 4 Altri allegati** - Visure Conservatoria Note e Ispezioni
- ✓ **N° 5 Concessione edilizia** - Licenze, Concessioni Edilizie, PdC e CILA immobile
- ✓ **N° 6 Altri allegati** - Stralcio PRG - NTA art 41
- ✓ **N° 7 Altri allegati** - Contratto di Locazione
- ✓ **N° 8 Foto** - n 18 Foto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Secondo (sottotetto)
  L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato posto su Via Luigi Antonelli n 6 in Montesilvano (PE). Lo stabile è costituito da quattro unità immobiliari, due poste al piano terra, e due al primo piano con il sottotetto di pertinenza, tutte destinate ad attività sportive.

  L'ingresso principale all'edificio si attesta sulla via pubblica e una scala interna comune/condominiale permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto destinata a **Palestra**, identificata dal **sub 19** del Fg 3 part. n 398.
  La Palestra è costituita da una reception, una sala corsi e una sala pesi, sulla quale si affaccia un disimpegno che porta alle due sale massaggi. Inoltre la palestra è attrezzata da un'area di servizio che comprende un ufficio, due spogliatoi muniti di wc, docce e un ripostiglio.
  L'intera Palestra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 310,00.
  Dalla scala comune/condominiale si accede al sottotetto di pertinenza della palestra, destinato a locale deposito e costituito da un unico ambiente.

  Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 398, Sub. 19, Zc. 1, Categoria D6**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**
  Destinazione urbanistica: Nel vigente P.R.G. del Comune di Montesilvano il compendio immobiliare ricade in **Sottozona B7 "Aree Studio"** in particolare la zona interessata è denominata **"A1 Centro"**, regolata dall' art. n. 41 delle N.T.A.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Palestra | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Montesilvano (PE) - Via Luigi Antonelli n 6, piano Primo e Secondo (sottotetto) | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Palestra<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg 3, Part 398, Sub 19, Zc. 1, Categoria D6 | **Superficie** | 421,53 mq |
| **Stato conservativo:** | Dai sopralluoghi effettuati nelle date del 13/06/2024 e del 28/10/2024 si è potuto verificare che sia le condizioni di manutenzione e conservazione che lo stato delle finiture della Palestra sono buone. Il locale deposito di pertinenza della palestra, posto al piano sottotetto, è interessato da fenomeni di infiltrazioni ed inoltre si presenta non rifinito e in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato in cui essi sono posti si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. | | |
| **Descrizione:** | L'immobile oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato posto su Via Luigi Antonelli n 6 in Montesilvano (PE). Lo stabile è costituito da quattro unità immobiliari, due poste al piano terra, e due al primo piano con il sottotetto di pertinenza , tutte destinate ad attività sportive. L'ingresso principale all'edificio si attesta sulla via pubblica e una scala interna comune/condominiale permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto destinata a Palestra, identificata dal sub 19 del Fg 3 part. n 398. La Palestra è costituita da una reception, una sala corsi e una sala pesi, sulla quale si affaccia un disimpegno che porta alle due sale massaggi. Inoltre la palestra è attrezzata da un'area di servizio che comprende un ufficio, due spogliatoi muniti di wc, docce e un ripostiglio. L'intera Palestra sviluppa una superficie complessiva di circa mq 310,00. Dalla scala comune/condominiale si accede al sottotetto di pertinenza della palestra, destinato a locale deposito e costituito da un unico ambiente. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi con contratto di locazione | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescara il 24/04/2018
  Reg. gen. 5069 - Reg. part. 749
  Quota: 1/1
  Importo: € 720.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 360.000,00
  Interessi: € 360.000,00
  Percentuale interessi: 2,75 %
  Rogante: Notaio Dott. Michele D'AMBROSIO
  Data: 23/04/2018
  N° repertorio: 7047
  N° raccolta: 4869

*Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Pescara il 05/04/2024
  Reg. gen. 5027 - Reg. part. 3626
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009