

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Epifani Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	15
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.340,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	24

In data 22/08/2024, il sottoscritto Ing. Epifani Cosimo, con studio in Via Nicola Fabrizi, 31 - 65122 - Pescara (PE), email ingcosimoepifani@alice.it, PEC cosimo.epifani@ingpec.eu, Tel. 085 2058643 - 335 6102140, Fax 085 2058643, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Appartamento Fg.6 P.lla 379 Sub.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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Magazzino Fg.6 P.lla 379 Sub.1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

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 sola Certificazione Notarile sostitutiva.

La certificazione risale all'ultimo atto di acquisto del 26/10/1999.

Quindi qualche anno in più rispetto al ventennio dalla data di trascrizione del Pignoramento del 22/05/2024.

Nella suddetta Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali attuali con la loro cronistoria, non corredati dalle visure.

Lo stesso Creditore Procedente non ha depositato l'Estratto di Mappa, comunque reperito ed allegato, e neanche l'Estratto dell'atto di Matrimonio, anche questo acquisito ed allegato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

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 sola Certificazione Notarile sostitutiva.

La certificazione risale all'ultimo atto di acquisto del 26/10/1999.

Quindi qualche anno in più rispetto al ventennio dalla data di trascrizione del Pignoramento del 22/05/2024.

Nella suddetta Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali attuali con la loro cronistoria, non corredati dalle visure.

Lo stesso Creditore Procedente non ha depositato l'Estratto di Mappa, comunque reperito ed allegato, e neanche l'Estratto dell'atto di Matrimonio, anche questo acquisito ed allegato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

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.

L'esecutato risulta essere, in base all'ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

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.

L'esecutato risulta essere, in base all'ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

L'immobile, costituito da un Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato e censito al Catasto Fabbricati al Fg.6 P.lla 379 Sub.3 del Comune di Torre de' Passeri (PE), confina con Vico Chiuso San Rocco, unità immobiliare P.lla 380 stesso foglio proprietà **** Omissis ****, P.lla 630 medesimo foglio proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

L'immobile, costituito da un Magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato e censito al Catasto Fabbricati al Fg.6 P.lla 379 Sub.1 del Comune di Torre de' Passeri (PE), confina con Vico Chiuso San Rocco, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,88 mq	82,88 mq	1	82,88 mq	2,83 m	PRIMO

Balcone scoperto	6,19 mq	7,08 mq	0,25	1,77 mq	0,00 m	TERRA-PRIMO
Locale di deposito	1,08 mq	1,39 mq	0,20	0,28 mq	2,65 m	PRIMO
Cantina	2,75 mq	3,43 mq	0,20	0,69 mq	1,65 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				85,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'Abitazione l'altezza di 2,825m è un valore mediato tra 2,65m e 3,00m.
Per la Cantina, ricavata dal sottoscala, l'altezza di un 1,65 è un valore medio stimato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,00 mq	19,92 mq	1	19,92 mq	2,52 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				19,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza di 2,52m è un valore mediato tra 1,50m e 3,55m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 379, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 284,05 Piano PRIMO

Dal 09/11/2015 al 21/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 379, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 91 mq Rendita € 284,05 Piano PRIMO
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 379, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14mq Rendita € 26,75 Piano S1-SEMINTERRATO
Dal 09/11/2015 al 21/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 379, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 26,75 Piano S1-SEMINTERRATO

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	379	3		A4	3	5,5 VANI	91 mq	284,05 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce dalla situazione di fatto per le seguenti difformità:

- un ingresso dal ballatoio è stato chiuso;
- la tramezzatura nella prima stanza è stata eliminata;
- l'ingresso al bagno è stato spostato al ripostiglio;
- l'ingresso ad una camera è stato chiuso;
- l'ingresso alla camera passante è stato spostato.

Per tale ragione occorre produrre un aggiornamento della piantina catastale con un costo stimato di € 1.000, comprensivo di diritti e onorario per il tecnico incaricato. Previa presentazione della documentazione progettuale al Comune di Torre de' Passeri (PE) ed al Genio Civile di Pescara come specificato nella sezione Regolarità Edilizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	379	1		C2	2	14mq	16 mq	26,75 €	S1- SEMINTE RRATO		

Corrispondenza catastale

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

Non essendo presente un elaborato planimetrico della P.lla 379 del Fg.6 del Comune di Torre de' Passeri (PE) e neanche della P.lla 380 confinante, si segnala la particolarità che il Sub.1 della P.lla 379 (Piano S1) insiste sulla sagoma della P.lla 380.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

L'immobile, data la sua remota data di realizzazione, si presenta in uno stato conservativo accettabile anche se sono presenti in alcuni punti tracce di infiltrazioni, in particolare sono possibili dal tubo di scarico della stufa in caso di piogge abbondanti. Gli impianti non sono a norma e/o non sono del tutto portati a termine.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

L'immobile, data la sua remota data di realizzazione, si presenta in uno stato conservativo deteriorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Terreno non esclusivo costituito da: "area di pertinenza del fabbricato ... di circa metri quadri venti di proprietà comune alle parti acquirenti" con "diritto di accedere al locale sottoscala". Tutto ciò stabilito nell'atto di vendita del 13/05/1986 trascritto a Pescara il 09/06/1986 al RG.4357 ed RP.3336.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Fondazioni: non definite, probabile fondazione di tipo continua con allargamento della sezione trasversale dei muri portanti.

Esposizione: Nord- Est - Sud - Ovest

Altezza interna utile. da 3m a 2,65m

Str. verticali: muratura portante

Solai parzialmente prefabbricati a travetti precompressi con interposti laterizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole con coppi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate; pareti interne, quelle maestre in muratura e le altre costituite da tramezzature, tutte intonacate e tinteggiate. All'interno del bagno rivestimento con mattonelle di ceramica a tutt'altezza, anche la parete angolo cottura è rivestita con mattonelle in ceramica.

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato; in bagno mattonelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: infisso esterno costituito da portoncino blindato all'ingresso principale; sul retro da porte finestra. Infissi interni costituiti da finestre e portefinestre in acciaio con rivestimento plastico e scuri in acciaio anodizzato color rame dotato di elementi orientabili.

Volte: piane

Scale: esterne rivestite in marmo con ringhiera in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico sottotraccia in alcuni punti da completare costituito da un solo interruttore differenziale, da ristrutturare.

Impianto termico costituito da caldaia posizionata all'interno dell'abitazione e da elementi radianti in acciaio pressofuso.

Impianto idrico.

Impianto video/citofonico.

Terreno non esclusivo costituito da: "area di pertinenza del fabbricato ... di circa metri quadri venti di proprietà comune alle parti acquirenti" con "diritto di accedere al locale sottoscala". Tutto ciò stabilito nell'atto di vendita del 13/05/1986 trascritto a Pescara il 09/06/1986 al RG.4357 ed RP.3336.

Posto auto: non presente, trattasi di area inibita al traffico di autoveicoli.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Fondazioni: non definite, probabile fondazione di tipo continua con allargamento della sezione trasversale dei muri portanti.

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile. da 1,5m a 3,55m

Str. verticali: muratura portante.

Solai parzialmente prefabbricati a travetti precompressi con interposti laterizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole con coppi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: infisso esterno costituito da portoncino rivestito con materiale laminato-plastico ; finestra in legno.

Volte: piane per il tratto iniziale e poi a botte

Scale: scala interna di accesso parzialmente rifinita dal piano strada al piano seminterrato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero senza occupanti ma arredato parzialmente da suppellettili di proprietà probabilmente dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, ma ingombro di masserizie di proprietà probabilmente dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1986 al 26/10/1989	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminia AMICARELLI	13/05/1986	7808	1186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	09/06/1986	4357	3336
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/10/1989 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	26/10/1989	30112	3544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	02/11/1999	13459	8800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AdE - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCARA (PE)	11/11/1999	753	T		
Dal 11/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GIOFFRE'	11/10/2005	75359	22944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	20/10/2005	17510	10458
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1986 al 26/10/1989	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Erminia AMICARELLI	13/05/1986	7808	1186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	09/06/1986	4357	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1989 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	26/10/1989	30112	3544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	02/11/1999	13459	8800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AdE - UFFICIO TERRITORIALE DI PESCARA (PE)	11/11/1999	753	T
Dal 11/10/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Nicola GIOFFRE'	11/10/2005	75359	22944
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AdE - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pescara (PE)	20/10/2005	17510	10458
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Pescara il 20/10/2005
 Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036
 Quota: 100%
 Importo: € 195.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 130.000,00
 Rogante: Notaio Nicola GIOFFRE'
 Data: 11/10/2005
 N° repertorio: 75360
 N° raccolta: 22945

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 22/05/2024

Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pescara Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel cancellare le iscrizioni delle ipoteche e delle trascrizioni passive e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 588,00.

Orientativamente la cancellazione di una ipoteca giudiziale, nel caso derivante da Sentenza di Condanna, comporta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo della relativa iscrizione ipotecaria con un minimo di € 200,00, in più occorrono 59€ per la tassa di bollo e 35€ per la tassa ipotecaria.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare ovvero di una trascrizione passiva oppure di una ipoteca volontaria è richiesta un'imposta ipotecaria fissa di 294€.

Iscrizione del 20/10/2005 Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

Trascrizione del 22/05/2024 Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 20/10/2005
Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036
Quota: 100%
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Nicola GIOFFRE'
Data: 11/10/2005
N° repertorio: 75360
N° raccolta: 22945

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 22/05/2024
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pescara Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel cancellare le iscrizioni delle ipoteche e delle trascrizioni passive e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 588,00.

Orientativamente la cancellazione di una ipoteca giudiziale, nel caso derivante da Sentenza di Condanna, comporta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo della relativa iscrizione ipotecaria con un minimo di € 200,00, in più occorrono 59€ per la tassa di bollo e 35€ per la tassa ipotecaria.

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare ovvero di una trascrizione passiva oppure di una ipoteca volontaria è richiesta un'imposta ipotecaria fissa di 294€.

Iscrizione del 20/10/2005 Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Imposta Ipotecaria € 200,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Imposta di Bollo € 59,00
Onere Cancellazione € 294,00

Trascrizione del 22/05/2024 Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00
Imposta di Bollo € 59,00
Onere Cancellazione € 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

L'immobile non 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.

L'8/10/2024 fu inoltrata richiesta al Comune di Torre de' Passeri (PE) con protocollo n.7788 tendente ad ottenere copie dei titoli edilizi abitativi afferenti agli immobili staggiti alla via Vico Chiuso San Rocco n.21-19 censiti al Fg.6 P.la 379 Sub.1-3 attualmente intestati a **** Omissis ****, precedentemente a **** Omissis **** e prima ancora a **** Omissis ****.

A conclusione è stata condotta una ulteriore richiesta a nome di **** Omissis ****, nominativo indicato nella Planimetria Catastale, presso l'Ufficio Tecnico di Torre de' Passeri (PE).

Entrambe le richieste non hanno portato ad un esito positivo.

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.

Non essendo stato reperito nessun progetto ed essendo anche lo stato di fatto differente rispetto alla Planimetria Catastale, occorre presentare una SCIA in Sanatoria al Comune di Torre de' Passeri (PE) con deposito al Genio Civile di Pescara (PE) per un importo complessivo stimato di € 9.000, comprensivo di diritti di istruttoria e di compenso per il tecnico incaricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

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.

L'8/10/2024 fu inoltrata richiesta al Comune di Torre de' Passeri (PE) con protocollo n.7788 tendente ad ottenere copie dei titoli edilizi abitativi afferenti agli immobili staggiati alla via Vico Chiuso San Rocco n.21-19 censiti al Fg.6 P.la 379 Sub.1-3 attualmente intestati a **** Omissis ****, precedentemente a **** Omissis **** e prima ancora a **** Omissis ****. In data 04/11/2024 lo stesso Comune rispondeva che non rinveniva alcun titolo edilizio.

A conclusione è stata condotta una ulteriore richiesta a nome di **** Omissis ****, nominativo indicato nella Planimetria Catastale, presso l'Ufficio Tecnico di Torre de' Passeri (PE).

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.

Non essendo stato reperito nessun progetto, anche se la Pianta Catastale è conforme allo stato di fatto, si consiglia di inserire tale unità immobiliare a margine della SCIA in Sanatoria da presentare al Comune di Torre de' Passeri (PE), con deposito al Genio Civile di Pescara (PE), per la regolarizzazione dell'Appartamento facente parte del presente lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere accertata la presenza di un Condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere accertata la presenza di un Condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21

Appartamento Fg.6 P.IIa 379 Sub.3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 51.372,00

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 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 coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco

Magazzino Fg.6 P.IIa 379 Sub.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.968,00

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 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 coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21	85,62 mq	600,00 €/mq	€ 51.372,00	100,00%	€ 51.372,00

Bene N° 2 - Magazzino Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco	19,92 mq	400,00 €/mq	€ 7.968,00	100,00%	€ 7.968,00
Valore di stima:					€ 59.340,00

Valore di stima: € 59.340,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 49.340,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non essendo presente un elaborato planimetrico della P.lla 379 del Fg.6 del Comune di Torre de' Passeri (PE) e neanche della P.lla 380 confinante, si segnala la particolarità che il Sub.1 della P.lla 379 (Piano S1) insiste sulla sagoma della P.lla 380.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 23/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Epifani Cosimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - EI 95_24 All01 VerbaliSopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - EI 95_24 All02 VisureCatastali



- ✓ Estratti di mappa - EI 95_24 All03 EstrattoMappa
- ✓ Altri allegati - EI 95_24 All04 IspezioniIpotecarie
- ✓ Foto - EI 95_24 All05 DocumentazioneFotografica
- ✓ Altri allegati - EI 95_24 All06 ComunicazioneComuneTdP
- ✓ Atto di provenienza - EI 95_24 All07 AttiProvenienza
- ✓ Altri allegati - EI 95_24 All08 EstrattoMatrimonio
- ✓ Planimetrie catastali - EI 95_24 All09 PlanimetrieCatastali
- ✓ Altri allegati - EI 95_24 All10 OsservatorioAde



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21
Appartamento Fg.6 P.IIa 379 Sub.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco
Magazzino Fg.6 P.IIa 379 Sub.1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 49.340,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.340,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco 17-21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	85,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile, data la sua remota data di realizzazione, si presenta in uno stato conservativo accettabile anche se sono presenti in alcuni punti tracce di infiltrazioni, in particolare sono possibili dal tubo di scarico della stufa in caso di piogge abbondanti. Gli impianti non sono a norma e/o non sono del tutto portati a termine.		
Descrizione:	Appartamento Fg.6 P.IIIa 379 Sub.3		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - via Vico Chiuso San Rocco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 379, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	19,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile, data la sua remota data di realizzazione, si presenta in uno stato conservativo deteriorato.		
Descrizione:	Magazzino Fg.6 P.IIIa 379 Sub.1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO 17-21

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 20/10/2005
Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036
Quota: 100%
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Nicola GIOFFRE'
Data: 11/10/2005
N° repertorio: 75360
N° raccolta: 22945

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 22/05/2024
Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA VICO CHIUSO SAN ROCCO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 20/10/2005
Reg. gen. 17511 - Reg. part. 4036
Quota: 100%
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Nicola GIOFFRE'
Data: 11/10/2005

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 75360
N° raccolta: 22945

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 22/05/2024

Reg. gen. 7674 - Reg. part. 5595

Quota: 100%

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®