

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Molinari Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 318.575,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Geom. Molinari Antonio, con studio in Via Caravaggio, 340 - 65125 - Pescara (PE), email antonio.molinari@geopec.it, PEC antonio.molinari@geopec.it, Tel. 333 41 18 950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - Via Monte Carmelo, 30

DESCRIZIONE

Edificio di civile abitazione composto da abitazione al piano terra con spazio circostante di proprietà.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - Via Monte Carmelo, 30

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 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Sulmona (Aq) n.165/2018 in data 17.05.2018 è stata omologata la separazione consensuale di cui all'atto di matrimonio celebrato a Pescara il 04 maggio 1986 tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

Confine a Nord con terreno identificato in Catasto con il Fg. 37 particella 1051 , a sud con strada via monte carmelo, a Ovest con altra abitazione , ad est con altra abitazione .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,95 m	T
Portico	26,00 mq	26,00 mq	0,40	10,40 mq	2,95 m	T
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	T
Locale accessori	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	
Locali accessori	19,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	0,00 m	t
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	T
Cortile	371,00 mq	371,00 mq	0,18	66,78 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				226,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,30 mq		

Si fa presente che i locali accessori e il locale garage, sono stati uniti in un'unica unita' (non accessibile negli accessi) come da rappresentazione grafica allegata, formando un'unica unita' immobiliare non conforme all'ultima autorizzazione edilizia (Concessione a sanatoria n. 5422 del 29.03.2004) .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 783/782, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 503,25
Dal 23/09/2005 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 783, Sub. 1/2/3, Zc. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 146 mq Rendita € 503,55

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	783	1/2	3	A7	1	7,5	146 mq	505,55 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
37	783				Ente urbano		592 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le unita' accessorie esterne all'unita immobiliare sono state fuse formando un'unica unita' immobiliare , con acquisizione di parte di area esterna all'interno del lotto, e avente ingresso separato da quello gia' esistente (come da rappresentazione grafica) .La nuova unita potra' non è conforme all'ultima concessione edilizia a sanatoria rilasciata .

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescara i certificati di residenza degli eseguiti dai quali risulta come di seguito:

- **** Omissis **** residenza a Pescara in via Monte Carmelo n. 30 .
- **** Omissis **** residenza in via Piano Madonna di Loreto a Bugnara (Aq).
- **** Omissis **** residenza a Pescara in via Monte Carmelo n. 30 .
- **** Omissis **** residenza a Pescara in via Monte Carmelo n. 30 .

PATTI

Nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato sempre presente nelle operazioni di accesso il Sig. **** Omissis **** , il quale ha dichiarato che la madre **** Omissis **** è impossibilitata a muoversi ed era nella sua camera da letto . Non sono intervenuti il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comune in quanto è un edificio autonomo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive (in parte dedotti dai disegni depositati presso gli Enti) :

- Fondazioni in calcestruzzo
- Altezza interna utile m. 2,95
- Str. verticali: muratura
- Solai: in travetti e laterizio
- Copertura: a falde inclinate con tegole
- Pareti esterne ed interne: muratura intonacata con pittura .
- Pavimentazione interna: lastre di marmo a spessore .
- Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio e tapparelle, portone di ingresso in alluminio.
- Impianto elettrico sottotraccia e funzionante , idrico completo e termico con caldaia e termosifoni .
- Terreno esclusivo: area scoperta pavimentata con cancello pedonale e carrabile .

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1967 al 24/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	07/04/1967	41500	1489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				5151	4744
		Registrazione			
Dal 23/09/2004 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHieti	15/04/1967		
		DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/09/2004	12/23	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	03/10/2005	16319	9826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO PESCARA	12/04/2005		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 01/12/2005
Reg. gen. 20117 - Reg. part. 4588
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: DI PIEDOMENICO GIOVANNI
Data: 28/11/2005
N° repertorio: 21746
N° raccolta: 6484
- **Ipoteca Legale** derivante da Imposte sul reddito
Iscritto a Pescara il 10/11/2010
Reg. gen. 19011 - Reg. part. 4695
Quota: 2/9
Importo: € 22.170,54
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.085,27
Data: 08/11/2010
N° repertorio: 3263
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA CAMBIALI
Iscritto a PESCARA il 11/04/2012
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 551
Quota: 4/9
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.002,64
Rogante: ANCHINI FRANCESCO
Data: 04/04/2012
N° repertorio: 72182
N° raccolta: 14283

Trascrizioni

- **Successione**
Trascritto a Pescara il 03/10/2005
Reg. gen. 16319 - Reg. part. 9826
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 27/05/2024



Reg. gen. 7913 - Reg. part. 5747

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**

Trascritto a Cepagatti il 02/07/2024

Reg. gen. 10081 - Reg. part. 7331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) Cancellazione pignoramento € 294,00.
- 2) Cancellazione ipoteche €94,00 ognuna oltre lo 0,50% della somma iscritta .

Con nota del 30.10.2024 l'Agenzia delle Entrate ha fatto richiesto di intervento nella procedura immobiliare nei confronti di **** Omissis **** in quanto creditrice della somma di € 48127, 15 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

Con nota del 30.10.2024 l'Agenzia delle Entrate ha fatto richiesto di intervento nella procedura immobiliare nei confronti di **** Omissis **** in quanto creditrice della somma di € 1175,84 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

Con nota del 30.10.2024 l'Agenzia delle entrate ha richiesto domanda di intervento nella procedura immobiliare nei confronti di **** Omissis **** in quanto creditrice della somma di € 42828,96 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione visionata presso il Comune di Pescara, il fabbricato del lotto unico identificato il Catasto con il foglio 37 particella 783 sub 1 e 2 nel Piano Regolatore Generale vigente ricade nella sottozona B3 di completamento e recupero, . Inoltre lo stesso lotto ricade in zona di notevole interesse pubblico e alla tutela paesistica (ex Legge 1439 del 29.06.1939 e successive) e area sottoposta a vincolo ex legge n.431/1985 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.



Da accertamenti eseguiti l'unità immobiliare è stata realizzata con Licenza Edilizia del 24.01.1967 rilasciata dal Comune di Pescara. Con Concessione Edilizia a Sanatoria n.5422 del 29.03.2004 (domanda di condono edilizio n.16773 prot. generale del 30.06.1986) sono state sanate irregolarità riguardanti opere di ampliamento non regolari e su alcuni locali accessori esterni al fabbricato e difformità rispetto al progetto approvato.

Alla data odierna il fabbricato non è conforme all'ultima autorizzazione rilasciata in quanto è stata creata un'altra unità abitativa a confine con la recinzione a nord, con la fusione del garage, del locale accessorio e una stanza dall'unità oggetto di esecuzione e parte di area esterna all'abitazione edificata, come da rappresentazione grafica.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione a sanatoria, precisamente i corpi accessori e la stanza da letto dell'unità oggetti di esecuzione immobiliare sono stati uniti ed ampliati in un'unica unità immobiliare, il tutto a confine del muro di recinzione, meglio identificata dalla rappresentazione grafica allegata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - Via Carmelo, 30
Edificio di civile abitazione composto da abitazione al piano terra con spazio circostante di proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 783, Sub. 1/2, Zc. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 783, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 362.080,00
Il metodo di stima utilizzato è il confronto con altri beni venduti nella zona, tenendo presente le



seguenti variabili: ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finiture delle parti interne e parti esterne, caratteristiche della zona e possibilità di espansione. Inoltre sono stati rilevati i dati metrici e tenuto presente della situazione di mercato della zona che è in espansione. Elementi che hanno determinato il valore di compravendita per l'immobile oggetto di stima un prezzo al metro quadrato commerciale pari a € 1600,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescara (PE) - Via Carmelo, 30	226,30 mq	1.600,00 €/mq	€ 362.080,00	100,00%	€ 362.080,00
				Valore di stima:	€ 362.080,00

Valore di stima: € 362.080,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
si considera lo smantellamento della parte non regolare e ripristino come da Concessione Edilizia a Sanatoria	43505,00	€

Valore finale di stima: € 318.575,00

Considerando che il bene è formato da una sola unità immobiliare esso è posto in vendita come unico lotto .

Il metodo di stima utilizzato è il confronto con altri beni venduti nella zona e tenendo presente le seguenti variabili: ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finiture delle parti interne e parti esterne, caratteristiche della zona e possibilità di espansione. Inoltre sono stati rilevati i dati metrici e tenuto presente della situazione di mercato della zona che è in espansione. Elementi che hanno determinato il valore di compravendita per l'immobile oggetto di stima un prezzo al metro quadrato commerciale pari a € 1600,00 . Si è considerato un deprezzamento di € 43505,00 , come da computo metrico allegato, per l'ampliamento non conforme posta a confine e in zona a tutela paesistica.

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 02/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Molinari Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa -
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali -
- ✓ N° 2 Altri allegati - Disegno planimetrico attuale
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 1 Google maps - Vista planimetrica
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Licenza edilizia e Concessione edilizia a sanatoria
- ✓ Altri allegati - Iscrizioni e Trascrizioni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pescara (PE) - Via Carmelo, 30
Edificio di civile abitazione composto da abitazione al piano terra con spazio circostante di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 783, Sub. 1/2, Zc. 3, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 783, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione visionata presso il Comune di Pescara, il fabbricato del lotto unico identificato il Catasto con il foglio 37 particella 783 sub 1 e 2 nel Piano Regolatore Generale vigente ricade nella sottozona B3 di completamento e recupero, . Inoltre lo stesso lotto ricade in zona di notevole interesse pubblico e alla tutela paesistica (ex Legge 1439 del 29.06.1939 e successive) e area sottoposta a vincolo ex legge n.431/1985 .

Prezzo base d'asta: € 318.575,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.575,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Carmelo, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 783, Sub. 1/2, Zc. 3, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 783, Qualità Ente urbano	Superficie	226,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Edificio di civile abitazione composto da abitazione al piano terra con spazio circostante di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis **** .		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 01/12/2005
Reg. gen. 20117 - Reg. part. 4588
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.000,00
Rogante: DI PIEDOMENICO GIOVANNI
Data: 28/11/2005
N° repertorio: 21746
N° raccolta: 6484
- **Ipoteca Legale** derivante da Imposte sul reddito
Iscritto a Pescara il 10/11/2010
Reg. gen. 19011 - Reg. part. 4695
Quota: 2/9
Importo: € 22.170,54
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.085,27
Data: 08/11/2010
N° repertorio: 3263
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA CAMBIALI
Iscritto a PESCARA il 11/04/2012
Reg. gen. 4812 - Reg. part. 551
Quota: 4/9
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.002,64
Rogante: ANCHINI FRANCESCO
Data: 04/04/2012
N° repertorio: 72182
N° raccolta: 14283

Trascrizioni

- **Successione**
Trascritto a Pescara il 03/10/2005
Reg. gen. 16319 - Reg. part. 9826
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 27/05/2024

Reg. gen. 7913 - Reg. part. 5747

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**

Trascritto a Cepagatti il 02/07/2024

Reg. gen. 10081 - Reg. part. 7331

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

