

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nicola Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17

Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 240.426,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 192.974,93	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°.....	28

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Di Nicola Marco, con studio in Via Tiburtina, 8 - Pescara (PE), email marco.dinicola1@libero.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°

DESCRIZIONE

Appartamento al sesto piano ubicato nel Comune di Pescara Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 10/04/2024 con l'ausilio del delegato del Custode Dott.ssa Teresa Tuzio è stato effettuato il sopralluogo sull'immobile. In tale occasione si è presa dello stato dei luoghi assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata, pertanto si allega estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo attestante il regime patrimoniale (all.

n. 6). Dal suddetto certificato **** Omissis **** risulta in separazione dei beni.

CONFINI

Appartamento a confine con fabbricato di cui alla p.lla 87, fabbricato di cui alla p.lla 85, Piazza Duca Degli Abruzzi, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	113,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	6°
Veranda	3,00 mq	4,00 mq	0,60	2,40 mq	3,00 m	6°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	6°
Totale superficie convenzionale:				133,90 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,60 mq		

Appartamento al sesto piano composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegni, oltre e una veranda e due balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2003 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.012,26 Piano 6°
Dal 15/03/2007 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 143, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.012,26 Piano 6°

L'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato edificato intorno alla metà degli anni 60 e gli attuali identificativi risultano già in epoca precedente al periodo in esame, foglio 8 p.lla 143, sub. 23, cat. A/2 cl. 3 vani 7.

Ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI risalente al 14/11/1985 prot. n. 1229/85.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	143	23	1	A2	3	7	139 mq	1012,26 €	6°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le modifiche si riferiscono a una diversa ripartizione interna (spostamento parete tra cucina e camera, realizzazione di tramezzature interne, spostamento di porte interne).

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata occupata dalla debitrice esecutata.

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica attraverso una piccola corte di pertinenza del condominio.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla metà degli anni 60 si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

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

Da quanto è stato possibile vedere sul posto si presuppone comune la gradinata di accesso di cui al civico 2 e la corte che consente l'accesso dalla viabilità pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta occupata dalla debitrice esecutata e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2003 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	01/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/02/2002	2910	2256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/03/2007 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Pantalone Balice	15/03/2007	3340	1699
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/03/2007	5363	3558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la successione citata (in morte di **** Omissis **** - trascrizione r.p. n. 2256 del 25/02/2002) non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità.

Non risultano atti successivi al pignoramento r.p. n. 5836 del 29/05/2023.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 20/03/2007
Reg. gen. 5364 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis ****. Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Equitalia Pragma Spa
Iscritto a Pescara il 03/03/2008
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 651
Quota: 1/1
Importo: € 58.102,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Aquitalia Pragma Spa
Iscritto a Pescara il 10/06/2010
Reg. gen. 10010 - Reg. part. 2395
Quota: 1/1
Importo: € 118.552,76
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione
Iscritto a Pescara il 06/05/2022
Reg. gen. 7291 - Reg. part. 994
Quota: 1/1
Importo: € 293.062,72
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 5836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

Oneri di cancellazione

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

iscrizione r.p. n. 909/2007 € 35,00 (ipoteca volontaria);
iscrizione r.p. n. 651/2008 € 384,51 (ipoteca legale);
iscrizione r.p. n. 2395/2010 € 686,76 (ipoteca legale);
iscrizione r.p. n. 994/2022 € 1.559,31 (ipoteca legale);
trascrizione r.p. n. 5836/2023 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la particella 143, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta n. 7 del 19/12/1963 - licenza edilizia n. 62462/3/2/9595 del 24/12/1963;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1542 del 07/03/2002 (pratica di condono n. 9469/R-86 per realizzazione di una veranda, modifiche interne e di prospetto).

Risulta il certificato di abitabilità n. 4966 del 24/02/1965.

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

Le modifiche si riferiscono a una diversa ripartizione interna (spostamento parete tra cucina e camera, realizzazione di tramezzature interne nel corridoio, spostamento di porte interne). Dette opere si ritengono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 i cui costi tecnici e amministrativi si stimano in € 3.500,00.

Inoltre dai riscontri eseguiti tra il progetto del 1963 e lo stato dei luoghi risultano degli ampliamenti di sagoma non regolarizzati nella pratica di condono del 1986 precedentemente descritta. Sostanzialmente l'originario piano sesto costituito dall'attico è stato realizzato rispettando la sagoma del piano tipo dei livelli sottostanti e non quella prevista in progetto. Detti ampliamenti si ritengono non condonabili ai sensi della Legge 47/85 art. 40 comma 6 e s.m.i. e non sanabili ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. n. 380/2001. Trattasi comunque di opere realizzate in epoca antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle informazioni reperite **** Omissis **** amministratore del condominio, riscontrabili dall'estratto contabile allegato (all. n. 8), risulta quanto segue:

- importo annuo 2024 delle quote condominiali ordinarie € 752,00 (salvo conguaglio);
- importo annuo 2024 delle quote acqua ordinarie € 240,00 (salvo conguaglio);
- sono state deliberate spese straordinarie per ammodernamento ascensore, la cui quota per l'unità immobiliare in oggetto ammonta a € 1.488,28 (al netto di quanto versato);
- risultano pendenze condominiali per un importo pari a € 1.536,49.

Sono in corso i versamenti per l'anno 2024.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Brunelleschi n. 32. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 10/04/2024 con l'ausilio del delegato del Custode Dott.ssa Teresa Tuzio è stato effettuato il sopralluogo sull'immobile. In tale occasione si è presa dello stato dei luoghi assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle debentrici esegutate. Si fa presente che si tratta di bene personale derivante da dichiarazione di successione per Morte di **** Omissis **** deceduto in

data **** Omissis **** (trascrizione r.p. n. 4782 del 22/04/2002).

CONFINI

Appartamento a confine con abitazione di cui al sub. 11, Via Brunelleschi, Via Raffaello Sanzio, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	99,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	2°
Balconi	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				117,25 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,11 mq		

Appartamento al secondo piano composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, due camere e bagno, oltre a due balconi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2003 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 129, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 529,37 Piano 2°

L'u.i. in oggetto fa parte di un fabbricato edificato intorno alla metà degli anni 60 e gli attuali identificativi risultano già in epoca precedente al periodo in esame, foglio 8 p.la 129, sub. 12, cat. A/2 cl. 1 vani 5.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	129	12	1	A2	1	5	116 mq	529,37 €	2°	

Corrispondenza catastale

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

In base alle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata occupata dalle debentrici esegutate.

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica attraverso un'area comune.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla metà degli anni 60 si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 14) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 35 - bene comune non censibile a tutti i sub. (corte - androne - vano scala - ascensore - locale tecnico - ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta occupata dalle debitrice eseguite.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2003 al 29/05/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	22/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	22/04/2002	6352	4782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la successione citata (in morte di **** Omissis **** - trascrizione r.p. n. 4782 del 22/04/2002). Risulta accettazione tacita dell'eredità derivante dal contratto di mutuo per Notaio A. Ambrosini del 27/11/2003 rep. 5825 trascrizione r.p. n. 3242/2003 (vedasi all. n. 17 trascrizione r.p. 5066 del 10/05/2024. Non risultano atti successivi al pignoramento r.p. n. 5836 del 29/05/2023. La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 02/12/2003
Reg. gen. 17760 - Reg. part. 3242
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 19/07/2005
Reg. gen. 12433 - Reg. part. 2724
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 20/03/2007
Reg. gen. 5364 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis ****. Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 5836

Quota: 1/1

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

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

Note: Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

Oneri di cancellazione

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

iscrizione r.p. n. 3242/2003 € 35,00 (ipoteca volontaria);

iscrizione r.p. n. 2724/2005 € 35,00 (ipoteca volontaria);

iscrizione r.p. n. 909/2007 € 35,00 (ipoteca volontaria);

trascrizione r.p. n. 5836/2023 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la particella 129, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pescara è emerso che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 11/01/1963 licenza edilizia n. 1612 del 04/02/1963.

Non risulta il certificato di abitabilità per l'unità in oggetto.

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

Le difformità si riferiscono a lievi modifiche alla ripartizione interna (spostamento ripostiglio e rimozione di una tramezzatura interna alla cucina. Dette opere si ritengono sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 i cui costi tecnici e amministrativi si stimano in € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle informazioni reperite dallo **** Omissis **** amministratore del condominio, riscontrabili dalla documentazione allegata (all. n. 16), risulta quanto segue:

- importo annuo delle quote condominiali ordinarie € 1.260,00 (salvo conguaglio);
- le rate ordinarie risultano regolarmente versate a tutto maggio 2024;
- risulta da versare una quota acqua di € 312,22 per il periodo fino al 20/02/2023;
- il condominio con assemblea del 06/12/2018 ha deliberato la costituzione di un fondo straordinario per i lavori di restauro delle facciate condominiali di 80.000,00 euro la cui quota parte relativa all' unità immobiliare in oggetto è di 6.605,10 di cui la proprietà ha provveduto a versare solo una quota pari a 373,28 euro; pertanto il residuo da versare ancora è di euro 6.231,82.

In base alle caratteristiche degli immobili, la loro destinazione, consistenza e ubicazione si ritiene necessaria la formazione di più lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°
Appartamento al sesto piano ubicato nel Comune di Pescara Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 267.140,00
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°	140,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 267.140,00	100,00%	€ 267.140,00
Valore di stima:					€ 267.140,00

Valore di stima: € 267.140,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e stato edilizio.	10,00	%

Valore finale di stima: € 240.426,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°
Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Brunelleschi n. 32. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 129, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 203.131,50
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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°	123,11 mq	1.650,00 €/mq	€ 203.131,50	100,00%	€ 203.131,50
Valore di stima:					€ 203.131,50

Valore di stima: € 203.131,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto .	5,00	%

Valore finale di stima: € 192.974,93

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 1 - Vedasi note alla regolarità edilizia.
LOTTO N. 2 - Vedasi note alla regolarità edilizia.

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 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nicola Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - Lotto 1
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale - Lotto 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale - Lotto 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio - Lotto 1
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Oneri condominiali - Lotto 1
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - Lotto 2
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale - Lotto 2
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale - Lotto 2
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Lotto 2
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico - Lotto 2
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Documentazione edilizia - Lotto 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Oneri condominiali - Lotto 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione eredità - Lotto 2



✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica - Lotto 2



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°
Appartamento al sesto piano ubicato nel Comune di Pescara Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 143, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Prezzo base d'asta: € 240.426,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°
Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Brunelleschi n. 32. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 129, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 129, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Prezzo base d'asta: € 192.974,93

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.426,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2, piano 6°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 143, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	140,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla metà degli anni 60 si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al sesto piano ubicato nel Comune di Pescara Piazza Duca Degli Abruzzi n. 2. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione risulta occupata dalla debitrice eseguita e suoi familiari.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.974,93

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Brunelleschi n. 32, piano 2°		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 129, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	123,11 mq
Stato conservativo:	L'abitazione risalente come epoca di costruzione alla metà degli anni 60 si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano ubicato nel Comune di Pescara Via Brunelleschi n. 32. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un'area condominiale. Si tratta di una zona semicentrale della città poco distante dal centro e dalla riviera, e sita in prossimità di importanti arterie viarie cittadine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione risulta occupata dalle debtrici eseguite.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - PIAZZA DUCA DEGLI ABRUZZI N. 2, PIANO 6°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 20/03/2007
Reg. gen. 5364 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIFE SPA contro **** Omissis ****. Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Equitalia Pragma Spa
Iscritto a Pescara il 03/03/2008
Reg. gen. 3443 - Reg. part. 651
Quota: 1/1
Importo: € 58.102,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Aquitalia Pragma Spa
Iscritto a Pescara il 10/06/2010
Reg. gen. 10010 - Reg. part. 2395
Quota: 1/1
Importo: € 118.552,76
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo Agenzia Entrate Riscossione
Iscritto a Pescara il 06/05/2022
Reg. gen. 7291 - Reg. part. 994
Quota: 1/1
Importo: € 293.062,72
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 5836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BRUNELLESCHI N. 32, PIANO 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 02/12/2003
Reg. gen. 17760 - Reg. part. 3242
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 19/07/2005
Reg. gen. 12433 - Reg. part. 2724
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 20/03/2007
Reg. gen. 5364 - Reg. part. 909
Quota: 1/1
Importo: € 960.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Iscrizione a favore di BANCA CARIPE SPA contro **** Omissis ****. Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 5836
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Formalità riguardante anche un altro bene di altra proprietà rientrante nella stessa procedura.