

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarita da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



In data 22/01/2020, il sottoscritto Ing. Ferri Gabriele, con studio in Via Cerrano, 3 - 65128 - Pescara (PE), email ferriga@gmail.com, PEC gabriele.ferri@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.48256 - 14.19718)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Quota pari al 50% di un appartamento di civile abitazione, posto ai piani attico e sottotetto di un edificio condominiale di pregio, di recente realizzazione, situato in area residenziale centrale. Dotato di corte esterna condominiale, con posti auto e box auto.

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 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Quota pari al 50% di un garage posto in area condominiale recintata, posto in zona residenziale centrale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I beni pignorati sono divenuti in comproprietà dei coniugi a seguito dell'atto del notaio **** Omissis ****, del 05/04/2018, Repertorio n.5468, Raccolta n.3669, allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I beni pignorati sono divenuti in comproprietà dei coniugi a seguito dell'atto del notaio **** Omissis ****, del 05/04/2018, Repertorio n.5468, Raccolta n.3669, allegato alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

L'appartamento confina con il vano scala e con la proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'immobile confina con le proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,70 m	quarto
Abitazione	105,00 mq	130,00 mq	0,75	97,50 mq	2,55 m	quinto
Soffitta	14,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	1,40 m	quinto
Terrazza	67,00 mq	67,00 mq	0,30	20,10 mq	2,70 m	quarto
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	0,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				273,60 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale dei locali presenti al piano quinto, benchè abitabili, è stata calcolata applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,75, per tener conto delle caratteristiche di sottotetto degli stessi.

L'incidenza condominiale, individuata nell'1% della superficie complessiva, è relativa alle aree comuni di vano scala e corte esterna dell'area condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,60 mq	28,40 mq	1	28,40 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				28,40 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2002 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.096,81 Piano 4-5
Dal 28/10/2002 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14,5 vani Rendita € 2.096,81 Piano 4-5 Graffato no
Dal 20/10/2005 al 05/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.169,12

Dal 05/04/2018 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.169,12 Piano 4-5
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2002 al 28/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.096,81 Piano 4-5
Dal 28/10/2002 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 14,5 vani Rendita € 2.096,81 Piano 4-5 Graffato no
Dal 20/10/2005 al 05/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.169,12
Dal 05/04/2018 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 846, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 2.169,12 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	846	26		A2	3	15 vani	306 mq	2169,12 €	4-5	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	846	29		C6	7	26	30 mq	145,02 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

L'unità immobiliare, così come il fabbricato condominiale, risultano, secondo le indagini visive che si sono potute effettuare, in ottime condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'unità immobiliare, così come il fabbricato condominiale, risultano, secondo le indagini visive che si sono potute effettuare, in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale costituito dal fabbricato e da una corte esterna.

nel fabbricato sono presenti le aree comuni relative al vano scala ed ascensore, l'area esterna è destinata alla circolazione e manovra ai garage presenti al piano terra ed ove sono presenti posti auto utilizzabile, secondo disponibilità, da tutti i condomini con un contributo annuo di € 65,96, rivedibile annualmente secondo adeguamento istat.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale costituito dal fabbricato e da una corte esterna.

L'area esterna è destinata alla circolazione e manovra ai garage presenti al piano terra ed ove sono presenti posti auto utilizzabile, secondo disponibilità, da tutti i condomini con un contributo annuo di € 65,96, rivedibile annualmente secondo adeguamento istat.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Esposizione: (sud-ovest, nord-ovest, nord-est).

Altezza interna utile: 2,70 al piano quarto e 2,55 media al piano sottotetto.

Str. verticali: telai in cemento armato.

Solai: laterocemento.

Copertura: a falde in cemento armato.

Manto di copertura: tegole laterizie.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con lastre di gres. Pareti interne intonacate e tinteggiate in ottimo stato.

Pavimentazione interna: Parquet nel complesso degli ambienti interni a parte che nei locali cucina, ripostiglio, tinello e bagni, ove sono presenti rivestimenti in gres/graniglia. Nei terrazzi esterni la pavimentazione è del tipo cotto/gres non gelivo.

Infissi esterni ed interni: esterni con profilati in legno/alluminio, con doppio vetro. Porte interne, sia a battente che scorrevoli con finitura laccata.

Scale: scala interna in muratura con finiture in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia con finiture di buon livello. Impianto idrico: sottotraccia. Impianto termico: autonomo, con circuiti sottotraccia ed elementi radianti di pregio. Sono presenti alcune macchine per il condizionamento di non recente installazione.

Altro: è presente una cospicua quantità di arredi su misura, con finiture di ottimo livello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Altezza interna utile: 2,70.

Str. verticali: telai in cemento armato.

Solai: laterocemento.

Copertura: a falde in cemento armato.

Manto di copertura: tegole laterizie.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate in buono stato.

Pavimentazione interna: gres non gelivo.

Infissi esterni: porta motorizzata con finitura bugnata;

Scale: scala interna in muratura con finiture in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia con finiture di buon livello. Impianto idrico: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla coniuge, comproprietaria, non esecutata, sign.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla coniuge, comproprietaria, non esecutata, sign.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2002 al 28/10/2002	**** Omissis ****	titolare originario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 28/10/2002 al 20/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRA EGIDIO	28/10/2002	58361	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	06/11/2002	12064.1/2002	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2018 al 01/02/2024	**** Omissis ****	CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUSCO GIANLUCA	05/04/2018	5468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	06/04/2018	2968.1/2018	
		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.

Non risultano essere atti successivi al pignoramento

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2002 al 28/10/2002	**** Omissis ****	titolare originario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2002 al 20/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRA EGIDIO	28/10/2002	58361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	06/11/2002	12064.1/2002	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2018 al 01/02/2024	**** Omissis ****	CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FUSCO GIANLUCA	05/04/2018	5468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di PESCARA	06/04/2018	2968.1/2018	
		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.

Non risultano essere atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 26/07/2018
Reg. gen. 9836 - Reg. part. 6815
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 04/06/2019
Reg. gen. 9867 - Reg. part. 1577
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PESCARA (PE) il 27/09/2022
Reg. gen. 16141 - Reg. part. 11437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia per il Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è, per ogni trascrizione, dato dalla seguente tassazione:

Codice T91T 59,00
Codice T92T 200,00
Codice T93T 35,00
per un totale di € 294,00 x 3 = € 882,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 26/07/2018
Reg. gen. 9836 - Reg. part. 6815
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 04/06/2019
Reg. gen. 9867 - Reg. part. 1577
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PESCARA (PE) il 27/09/2022
Reg. gen. 16141 - Reg. part. 11437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia per il Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è, per ogni trascrizione, dato dalla seguente tassazione:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

per un totale di € 294,00 x 3 = € 882,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

L'immobile a destinazione residenziale ricade nella zona B4 "Completamento e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Pescara.

L'immobile risulta urbanisticamente regolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'immobile a destinazione residenziale ricade nella zona B4 "Completamento e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Pescara.

L'immobile risulta urbanisticamente regolare.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

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

Sulla base delle informazioni e documenti rinvenuti presso l'archivio del comune di Pescara, si è accertato che:

- il fabbricato nel quale l'unità è collocata è stato realizzato sulla scorta della Concessione edilizia originaria n. 409/2000 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 316/2002;
- con il permesso di costruire in sanatoria n. 181/05 è stata condonata la maggiore superficie di un bagno al piano sottotetto;
- con il Permesso di Costruire n. 133/05 è stato ottenuto il recupero abitativo dei locali al piano sottotetto;
- il fabbricato ha ottenuto l'agibilità n. 9377 del 02/12/2002;
- per l'appartamento è stata ottenuta l'agibilità n. 63795/2013 del 16/05/2013 dal comune di Pescara.

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.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base delle informazioni e documenti rinvenuti presso l'archivio del comune di Pescara, si è accertato che:

- il fabbricato nel quale l'unità è collocata è stato realizzato sulla scorta della Concessione edilizia originaria n. 409/2000 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 316/2002.

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.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.082,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.091,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'amministratore condominiale **** Omissis ****:

Le spese condominiali riferite alla proprietà **** Omissis ****, sono preventivate per un importo annuo pari ad € 2.577,00 annue con una suddivisione di € 859,00 a quadrimestre, consumo idrico escluso nelle rate e con una stima trimestrale pari ad € 110,00.

A quanto sopra va aggiunto un contributo annuo di € 65,96, rivedibile annualmente secondo adeguamento istat, per utilizzo di un posto auto interno cortile utilizzabile, secondo disponibilità, da tutti i condomini.

Per quanto sopra le spese condominiali ordinarie a preventivo ammontano ad € 3.082,96 annue.

Non risultano ulteriori vincoli e/o spese salvo imprevisti o oneri per manutenzioni straordinarie.

In merito alla situazione rateale al 18/01/2024 risulta esservi un debito, riferito all'appartamento, pari ad € 6.091,72.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.082,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.091,72

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'amministratore condominiale **** Omissis ****:

Le spese condominiali riferite alla proprietà **** Omissis ****, sono preventivate per un importo annuo pari ad € 2.577,00 annue con una suddivisione di € 859,00 a quadrimestre, consumo idrico escluso nelle rate e con una stima trimestrale pari ad € 110,00.

A quanto sopra va aggiunto un contributo annuo di € 65,96, rivedibile annualmente secondo adeguamento istat, per utilizzo di un posto auto interno cortile utilizzabile, secondo disponibilità, da tutti i condomini.

Per quanto sopra le spese condominiali ordinarie a preventivo ammontano ad € 3.082,96 annue.

Non risultano ulteriori vincoli e/o spese salvo imprevisti o oneri per manutenzioni straordinarie.

In merito alla situazione rateale al 18/01/2024 risulta esservi un debito, riferito all'appartamento, pari ad € 6.091,72.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di ottenere la massima appetibilità per la vendita, si è ritenuto opportuno realizzare un lotto unico, costituito dall'appartamento e dal garage.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4**

Quota pari al 50% di un appartamento di civile abitazione, posto ai piani attico e sottotetto di un edificio condominiale di pregio, di recente realizzazione, situato in area residenziale centrale. Dotato di corte esterna condominiale, con posti auto e box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 26, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 621.765,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sul prezzo unitario di beni con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto e tenendo in considerazione: 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** - Garage ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra Quota pari al 50% di un garage posto in area condominiale recintata, posto in zona residenziale centrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 29, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 47.322,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sul prezzo unitario di beni con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto e tenendo in considerazione: 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 Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4	276,34 mq	4.500,00 €/mq	€ 1.243.530,00	50,00%	€ 621.765,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra	28,68 mq	3.300,00 €/mq	€ 94.644,00	50,00%	€ 47.322,00
Valore di stima:					€ 669.087,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La quota immobiliare posta in vendita è pari al 50% del complessivo.

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferri Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di acquisto e atto di separazione dei beni tra coniugi (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 16/05/2013)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Conc. Edil. 316/02 variante (Aggiornamento al 30/04/2002)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Perm. Costr. in sanatoria (Aggiornamento al 15/11/2005)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Perm Costr. per recupero abitativo sottotetto (Aggiornamento al 21/06/2005)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/02/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/11/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - immagine satellitare (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Altri allegati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4

Quota pari al 50% di un appartamento di civile abitazione, posto ai piani attico e sottotetto di un edificio condominiale di pregio, di recente realizzazione, situato in area residenziale centrale. Dotato di corte esterna condominiale, con posti auto e box auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 26, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'immobile a destinazione residenziale ricade nella zona B4 "Completamento e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Pescara. L'immobile risulta urbanisticamente regolare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra
Quota pari al 50% di un garage posto in area condominiale recintata, posto in zona residenziale centrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 29, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile a destinazione residenziale ricade nella zona B4 "Completamento e ristrutturazione" del PRG vigente del comune di Pescara. L'immobile risulta urbanisticamente regolare.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	276,34 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, così come il fabbricato condominiale, risultano, secondo le indagini visive che si sono potute effettuare, in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Quota pari al 50% di un appartamento di civile abitazione, posto ai piani attico e sottotetto di un edificio condominiale di pregio, di recente realizzazione, situato in area residenziale centrale. Dotato di corte esterna condominiale, con posti auto e box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla coniuge, comproprietaria, non esecutata, sign.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - V.le Kennedy n. 110, scala A, interno 14, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 846, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	28,68 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, così come il fabbricato condominiale, risultano, secondo le indagini visive che si sono potute effettuare, in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Quota pari al 50% di un garage posto in area condominiale recintata, posto in zona residenziale centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla coniuge, comproprietaria, non esecutata, sign.ra **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO 4

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 04/06/2019

Reg. gen. 9867 - Reg. part. 1577

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PESCARA (PE) il 27/09/2022

Reg. gen. 16141 - Reg. part. 11437

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - V.LE KENNEDY N. 110, SCALA A, INTERNO 14, PIANO TERRA

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a L'AQUILA (AQ) il 04/06/2019

Reg. gen. 9867 - Reg. part. 1577

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PESCARA (PE) il 27/09/2022

Reg. gen. 16141 - Reg. part. 11437

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

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