

# TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Nardinocchi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E.

promossa da



contro

\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico .....</b>	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

In data 22/01/2024, il sottoscritto Dott. Nardinocchi Carlo, con studio in Viale Regina Margherita, 112/1 - 65123 - Pescara (PE), email nardinocchi\_carlo@virgilio.it, PEC nardinocchi-carlo@pec.it, Fax 085 27 011, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra di via XX Settembre n.19 ad Alanno, di consistenza catastale mq.81 e superficie catastale totale mq.95.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta allo stato civili libero.

## CONFINI

L'autorimessa confina con via XX Settembre, Piazza del Forno, via Ruggieri e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	75,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	4,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 70, Sub. 10 Categoria C6 Cl.7, Cons. 81 Superficie catastale 95 mq Rendita € 200,80 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a 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	
	15	70	10		C6	7	81	95 mq	200,8 €	Terra		

## **Corrispondenza catastale**



Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la corrispondenza catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- allo stato di fatto si rileva una lieve difformità consistente nella mancanza di una piccola nicchia ricavata nella muratura perimetrale riportata catastalmente ma non progettualmente, essendo in progetto costituita da un ampia apertura a collegamento con il vano confinante intestato ad altra ditta.
- risultano realizzati all'interno del garage due vani accessori costituiti da un piccolo wc ed un ripostiglio aventi altezza di circa 2,00 mt. non assentiti catastalmente e progettualmente, i quali devono essere rimossi per la mancanza dei requisiti di altezza minima.

## **PRECISAZIONI**

In sede di sopralluogo, si è accertata la presenza di una autoclave e relativa tubazione che corre lungo tutto il perimetro interno dell'autorimessa all'altezza del solaio; tale tubazione, poi, ha delle derivazioni (quattro) proveniente dai piani sovrastanti. Successivamente, sentita in merito la "rappresentante" del condominio, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha dichiarato che l'autoclave (installata più di 20 anni fa) sarebbe di proprietà dell'appartamento al piano 2° e verrebbe alimentata elettricamente sempre dal 2° piano, i cui proprietari, prima pagavano 150 euro l'anno per questa occupazione, ora non più.

Lo scrivente non ha reperito contratti e/o servitù trascritte in merito a tale occupazione.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare appare in stato conservativo normale. Si precisa inoltre che nella seconda stanza sono state fatte opere di consolidamento sul solaio con apposizione di travi d'acciaio.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Altezza interna utile: mt 4,00

Str. verticali: in muratura.

Solai: muratura.

Manto di copertura: struttura in muratura e copertura con tegole.

Pareti esterne ed interne: intonacate.

Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Infissi esterni: porta di ingresso in ferro scorrevole.

Impianto elettrico: presente ed esterno.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.



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

Il Contratto di Comodato ad uso non abitativo (allegato in copia) è stato registrato il 24 marzo 2023 al n.229 serie 3X.



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1976 al 20/02/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Ungari Trasatti Giovanni##	31/01/1976	2598	893
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	17/02/1976	1281	1137
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/02/2007 al 14/03/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/02/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	19/11/2007	22235	13519
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	27/09/2007	92	63



Dal 14/03/2007 al 21/12/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	20/06/2008	10650	6597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Codogno (LO)	04/04/2008	57	324/8
		Compravendita			
Dal 21/12/2010 al 23/11/2011	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ##D'Ambrosio Massimo##	16/12/2010	109220	23423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	21/12/2010	21687	12619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/02/2011 al 08/09/2023	**** Omissis ****	notaio ##D'Ambrosio Massimo##	22/02/2011	109558	23670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	23/11/2011	2896	1724
		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.

Si precisa che per le suddette due Denunce di Successione, sono state presentate le relative Accettazioni Tacite di Eredità come di seguito si riporta:

1) Per la successione del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Accettazione Tacita di Eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara il 4 gennaio 2011 ai nn.46/99 r.p./r.g.;

2) Per la successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Accettazione Tacita di Eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara il 4 gennaio 2011 ai nn.47/100 r.p./r.g.;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
Reg. gen. 2897 - Reg. part. 512  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.200,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.600,00  
Rogante: ##D'Ambrosio Massimo##  
Data: 22/02/2011  
N° repertorio: 109559  
N° raccolta: 23671  
Note: Il soggetto a favore della suddetta iscrizione ipotecaria è : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 08/09/2023  
Reg. gen. 13572 - Reg. part. 9622  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il soggetto a favore della suddetta trascrizione è : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*



Dalla verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente:

€. 35,00 per la cancellazione dell'iscrizione ipoteca volontaria ai nn. 512/2897 r.p./r.g.;

€. 294,00 per la cancellazione della trascrizione pignoramento nn. 9622/13572 r.p./r.g.;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il suddetto immobile risulta rilasciata dal Comune di Alanno la seguente autorizzazione:

- Licenza Edilizia del 22 ottobre 1969 n.73.



Tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale si rilevano le seguenti difformità:

- allo stato di fatto non si rileva l'apertura posta sul muro perimetrale a collegamento con vano intestato ad altra ditta ripetto a quanto assentito progettualmente;

- risultano realizzati all'interno del garage due vani accessori costituiti da un piccolo wc ed un ripostiglio aventi altezza pari a circa 2,00 mt. non assentiti progettualmente e catastalmente.

Detti vani accessori non possono essere regolarizzati urbanisticamente per la mancanza dei requisiti di altezza minima, pertanto gli stessi devono essere rimossi.

I costi necessari da affrontare per il ripristino dello stesso possono essere presumibilmente quantificati in €. 5000,00



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

A tal proposito il sottoscritto ha rintracciato la "rappresentante" del Condominio denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Alanno; tale signora ##Restaneo Mariagrazia" ha affermato che non esistono pendenze condominiali anche perché l'autorimessa ha accesso diretto dalla strada pubblica.



Il valore commerciale dei beni pignorati 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. Si è infine tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

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



- Bene N° 1** - Garage ubicato a Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra  
Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra di via XX Settembre n.19 ad Alanno, di consistenza catastale mq.81 e superficie catastale totale mq.95.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.000,00  
Al valore finale del bene sono stati decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica riportati precedentemente, pari ad euro €. 5000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra	99,00 mq	300,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 30.000,00



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

Pescara, li 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Nardinocchi Carlo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia



- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Pianimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lista aggiornata ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di Comodato
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati Pianimetrici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piantina Stato di Fatto
- ✓ N° 6 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra  
Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra di via XX Settembre n.19 ad Alanno, di consistenza catastale mq.81 e superficie catastale totale mq.95. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alanno (PE) - Via XX Settembre n.19, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 70, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	99,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare appare in stato conservativo normale. Si precisa inoltre che nella seconda stanza sono state fatte opere di consolidamento sul solaio con apposizione di travi d'acciaio.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra di via XX Settembre n.19 ad Alanno, di consistenza catastale mq.81 e superficie catastale totale mq.95.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 23/02/2011  
Reg. gen. 2897 - Reg. part. 512  
Quota: 1/1  
Importo: € 95.200,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.600,00  
Rogante: ##D'Ambrosio Massimo##  
Data: 22/02/2011  
N° repertorio: 109559  
N° raccolta: 23671  
Note: Il soggetto a favore della suddetta iscrizione ipotecaria è : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 08/09/2023  
Reg. gen. 13572 - Reg. part. 9622  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il soggetto a favore della suddetta trascrizione è : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

