

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pace Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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 .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Pace Vincenzo, con studio in Via Catullo, 5 - 65010 - Spoltore (PE), email archpace68@yahoo.it, Tel. 085 49 62 820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11

Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Corso Vittorio Emanuele II n.10 posto al piano undicesimo, composto da ingresso, corridoio, wc, bagno, cinque vani di circa mq. 125 lordi complessivi.(allo stato di fatto i vani risultano utilizzati ad uffici).

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11

#### 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)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescara l'esecutato risulta allo stato civile libero (All.H).

## CONFINI

Confinante con vano scala; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; distacco su Corso Vittorio Emanuele II; distacco su via Calabria salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento (11° Piano)	109,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	Piano 11°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1964 al 08/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Piano S1-11
Dal 08/04/2010 al 06/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 118mq; escluse aree scoperte 118 mq Rendita € 1.022,58 Piano S1-11
Dal 06/10/2016 al 02/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 1.022,58 Piano S1-11
Dal 02/05/2018 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A2

	Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 118mq; escluse aree scoperte 118 mq Rendita € 1.022,58 Piano S1-11
--	--

Si precisa che 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
	22	251	38	1	A2	4	6 vani	Totale 118mq. Totale escluse aree scoperte 118 mq	1022,58 €	S1-11	

### Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la corrispondenza catastale si evidenziano le seguenti difformità:

- Allo stato di fatto il vano posto in aderenza con la cucina e parte del disimpegno risulta diviso mediante un pannello prefabbricato rispetto a quanto assentito catastalmente.
- Allo stato di fatto il vano destinato a cucina risulta utilizzato ad ufficio rispetto a quanto assentito catastalmente.

La lieve difformità riscontrata può essere regolarizzata catastalmente ed urbanisticamente.

## PRECISAZIONI

- Si precisa che nell'atto di Donazione del 08/04/2010 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 04/05/2010 ai nn.ri RG. 7630 RP.4490 a rogito del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) risulta compresa anche una cantina posta al piano seminterrato.

La stessa risulta solo riportata nella visura catastale dell'appartamento (con dicitura S1), non sono emersi progetti e/o planimetrie catastali, nè riscontri in fase di sopralluogo tali da poter individuare l'effettiva esistenza del bene nonchè di attribuirne la proprietà all'esecutato, il quale quest'ultimo esclude il possesso.

Pertanto a parere dello scrivente si può procedere esclusivamente alla vendita del bene pignorato ad esclusione della cantina, anche in considerazione che la stessa non risulta riportata nel pignoramento.

- Si evidenzia altresì che nel medesimo atto di Donazione risultano compresi i corrispondenti diritti comuni ed indivisi posti sull'appartamento condominiale (7° piano) originariamente adibito ad alloggio del portiere riportato in catasto fabbricati al foglio 22 particella 251 sub 30 la cui quota parte spettante all'esecutato è pari a 17,43 millesimi.(Atto di donazione All.F)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento appare nel suo complesso in stato conservativo buono, anche se si riscontra una crepa o lesione su parte della pavimentazione di una stanza apparentemente non di rilevanza strutturale.

## PARTI COMUNI

Si precisa che con atto di Donazione del 08/04/2010 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara il 04/05/2010 ai nn.ri RG. 7630 RP.4490 a rogito del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano altresì compresi i corrispondenti diritti comuni ed indivisi posti sull'appartamento condominiale (7° piano) originariamente adibito ad alloggio del portiere riportato in catasto fabbricati al foglio 22 particella 251 sub 30 la cui quota parte spettante all'esecutato è pari a 17,43 millesimi.(Atto di Donazione All.F)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.

Solai: in latero-cemento;

Copertura: piana;

Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;

Pareti esterne: prevalentemente rivestite a mosaico;

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in marmo; rivestimento e pavimentazione in mosaico nel bagno e rivestimenti in ceramica nel wc;

Infissi esterni: in PVC con vetro camera;

Infissi Interni: Porte in legno del tipo tamburate ed in parte a vetro;

Volte: piane intonacate;

Impianto elettrico: Presente ed in parte fuori traccia;

Impianto idrico: Presente;

Impianto termico: Presente;

Altri impianti: l'immobile risulta dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata (a vista privo di

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Risulta prodotta dall'esecutato un contratto di comodato d'uso gratuito (scrittura privata) tra lo stesso e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui l'esecutato risulta esserne anche l'amministratore unico.

Si precisa però che dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara non risultano presenti contratti di locazione o di godimento o di comodato registrati per l'immobile oggetto di pignoramento (All.I).  
Allo stato di fatto l'immobile risulta utilizzato ad uso ufficio dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1964 al 04/05/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mastroberardino	30/07/1964	11971	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri di Chieti	11/08/1964	10893	10005
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 04/05/2010 al 11/10/2016	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Camilleri Stefano	08/04/2010			36209	15437
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri di Pescara	04/05/2010			7630	4490
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/10/2016 al 24/05/2018	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Camilleri Stefano	06/10/2016	43291	20533
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri di Pescara	11/10/2016	12318	8209
Dal 24/05/2018 al 23/09/2024	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Camilleri Stefano	02/05/2018	44864	21695
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri di Pescara	24/05/2018	6286	981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 16/06/2022  
Reg. gen. 9712 - Reg. part. 1357  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.280.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.118.942,35  
Rogante: Tribunale di Pescara  
Data: 12/08/2016  
N° repertorio: 1330  
Note: Si precisa che detta Ipoteca Giudiziale RG.9712 RP.1357 risulta iscritta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 23/09/2024  
Reg. gen. 14170 - Reg. part. 10269  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che detto Verbale di Pignoramento RG.14170 RP. 10269 risulta trascritto in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle verifica presso l'ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa:

Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento (n.10269 r.p.).

Si precisa che per la restrizione dell'Ipoteca Giudiziale (n. r.g. 9712 r.p. 1357) il calcolo dovrà essere fatto in base al prezzo di aggiudicazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia del 16/12/1959;
- Progetto in Variante del 24/05/1961;
- Attività Edilizia Libera SUAP n.prot. Gen 21886 del 11/02/2011;

Per il suddetto immobile risulta reperita l'abitabilità del 18/01/1963.

Non risultano altresì reperiti l'attestato di certificazione energetica, ed i relativi certificati di conformità degli

impianti idrico, termico e sanitario.

Appartamento:

Si precisa che non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento con l'ultima autorizzazione assentita (progetto di variante del 24/05/1961) in quanto il fascicolo tecnico visionato presso il competente ufficio del Comune di Pescara risulta privo della necessaria documentazione progettuale. Pertanto è stato possibile effettuare solo un raffronto con la documentazione planimetrica catastale.

- Attualmente i vani dell'appartamento risultano utilizzati ad uffici, gli stessi possono essere ripristinati ad uso abitativo essendo questi (vani) rimasti invariati rispetto a quanto assentito catastalmente, ad eccezione della realizzazione di un piccolo tramezzo divisorio in struttura prefabbricata da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente individuati in €.  
3.500,00;

gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore del condominio "C.so Vittorio Emanuele II, n.10" si evince che risultano a carico dell'esecutato oneri per quote ordinarie pari ad €. 605,95 salvo conguagli a credito e/o a debito eventualmente risultanti dal bilancio consuntivo del 2024 e bilancio preventivo del 2025 ancora in fase di redazione e di approvazione (Stato dei pagamenti dell'Amministratore del Condominio, All.M).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11  
Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Corso Vittorio Emanuele II n.10 posto al piano undicesimo, composto da ingresso, corridoio, wc, bagno, cinque vani di circa mq. 125 lordi complessivi.(allo stato di fatto i vani risultano utilizzati ad uffici).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 275.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si è ottenuto il seguente valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11	125,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 275.000,00	100,00%	€ 275.000,00
				Valore di stima:	€ 275.000,00

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.

Spoltore, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pace Vincenzo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A- Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All.B- Stralcio Foglio di Mappa 22 P.lla 251
- ✓ Altri allegati - All.C- Planimetria Catastale Fg.22 P.lla 251 sub 38
- ✓ Altri allegati - All.D-Visura Catastale Storica Foglio 22 P.lla 251 sub 38
- ✓ Altri allegati - All.E - Dichiarazione di Abitabilità
- ✓ Altri allegati - All. F- Atto di Donazione del 08/04/2010



- ✓ Altri allegati - All.G - Certificato di Residenza
- ✓ Altri allegati - All.H - Certificato di stato civile
- ✓ Altri allegati - All.I - Agenzia Entrate - Contratti di Locazione
- ✓ Altri allegati - All.L - Comodato D'uso Gratuito
- ✓ Altri allegati - All. M - Oneri Condominiali Insoluti
- ✓ Altri allegati - All. N - Elenco Sintetico delle Formalità
- ✓ Altri allegati - All. O - Rilievo Stato di Fatto
- ✓ Altri allegati - All.P - Documentazione Fotografica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11  
Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Corso Vittorio Emanuele II n.10 posto al piano undicesimo, composto da ingresso, corridoio, wc, bagno, cinque vani di circa mq. 125 lordi complessivi.(allo stato di fatto i vani risultano utilizzati ad uffici).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Corso Vittorio Emanuele II n.10, piano 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 251, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	125,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento appare nel suo complesso in stato conservativo buono, anche se si riscontra una crepa o lesione su parte della pavimentazione di una stanza apparentemente non di rilevanza strutturale.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via Corso Vittorio Emanuele II n.10 posto al piano undicesimo, composto da ingresso, corridoio, wc, bagno, cinque vani di circa mq. 125 lordi complessivi.(allo stato di fatto i vani risultano utilizzati ad uffici).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 16/06/2022

Reg. gen. 9712 - Reg. part. 1357

Quota: 1/1

Importo: € 2.280.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.118.942,35

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 12/08/2016

N° repertorio: 1330

Note: Si precisa che detta Ipoteca Giudiziale RG.9712 RP.1357 risulta iscritta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 23/09/2024

Reg. gen. 14170 - Reg. part. 10269

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa che detto Verbale di Pignoramento RG.14170 RP. 10269 risulta trascritto in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.