

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moscatelli Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXX

Codice fiscale: XXXX

contro

XXXX

Codice fiscale: XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 18/01/2024, il sottoscritto Arch. Moscatelli Samuele, con studio in Via D'Avalos, 164 - Pescara (PE), email samuele.moscatelli@archiworldpec.it, XXXXXXXX veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 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) - VIA TRIGNO, 46, piano 2

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UNA PALAZZINA CONDOMINIALE IN ZONA DI COMPLETAMENTO, A RIDOSSO DI COMPLESSI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TRIGNO, 46, piano 2

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:

XXXX(Proprietà 1/1)

Codice fiscale: XXXX

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

XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

IMMOBILE ACQUISITO PRIMA DEL MATRIMONIO

CONFINI

VIA TRIGNO, VIA SANGRO, VIA ILARIA ALPI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,05 mq	119,30 mq	1	119,30 mq	3,00 m	2
Balconi	21,70 mq	21,70 mq	0,6	13,02 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				132,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/11/1988	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 100, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1
Dal 16/11/1988 al 29/10/2008	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 100, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1
Dal 29/10/2008 al 26/03/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 100, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1

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
	24	100	33	2	A2	1		123 mq	482,89 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE - VEDI REPORT FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

VANO SCALA CONDOMINIALE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD OVEST - NORD EST - SUD EST

Altezza interna utile: 3.00 ML

Str. verticali: CEMENTO ARMATO IN BUONE CONDIZIONI

Solai: IN LATERO CEMENTO IN BUONE CONDIZIONI

Copertura: A FALDE DA RISTRUTTURARE

Pareti esterne ed interne: TAMPONAMENTO IN LATERIZI FORATI INTONACATI E TINTEGGIATI, DA RISTRUTTURARE

Pavimentazione interna: MARMO E GRESS IN BUONE CONDIZIONI

Infissi esterni ed interni: PORTE TAMBURATE E INFISSI IN LEGNO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1980 al	XXXXXXX	ATTO DI CONFERIMENTO SOCIETA'

16/11/1988		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASQUALE ROZZI	23/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	13/01/1981	294	270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1988 al 29/10/2008	XXXXXXX	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASQUALE ROZZI	16/11/1988	82721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCARA	04/02/1989	1476	1188
		Registrazione			
Dal 29/10/2008 al 19/03/2024	XXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO FAIETA	29/10/2008	8805	4690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 19/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da COMPRAVENDITA
Iscritto a PESCARA il 30/10/2008
Reg. gen. 17920 - Reg. part. 3859
Importo: € 192.987,60
A favore di XXXX
Contro XXXX
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO**
Trascritto a PESCARA il 16/10/2009
Reg. gen. 17116 - Reg. part. 9832
A favore di TRIBUNALE DI PESCARA
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 09/05/2023
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4975
A favore di XXXXX
Contro XXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, attualmente, risulta essere pari a 294€ per ogni formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN ZONA DI PRG ZONA B3
COMPLETAMENTO E RECUPERO

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO A SEGUITO DI LICENZA EDILIZIA AUTORIZZATA DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE DEL 26/08/1968 RILASCIATA IL 29/08/1968 N. 52838, PER LA REALIZZAZIONE DI DUE PALAZZINE UNA CON CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 7071 DEL 15/02/1972 E L'ALTRA CON CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 7438 DEL 17/05/1974.

L'APPARTAMENTO E' STATO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85 FASCICOLO N. 15964 IN TESTA A XXXXXXXX. IL CONDONO NON E' STATO DEFINITO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO AUTORIZZATO E LO STATO ATTUALE. GLI ABUSI SONO STATI DICHIARATI CON CONDONO AI SENSI DELLA L. 47/85 PER VARIAZIONE IN AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE PER MQ 18.75 E PER LA SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE PER MQ 1.50, MA IL FASCICOLO NON E' MAI STATO DEFINITO. PER ADEGUARE A NORMA DI LEGGE GLI IMPIANTI E PER REDIGERE L'APE I COSTI SONO PARI A € 11.900

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TRIGNO, 46, piano 2
APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UNA PALAZZINA CONDOMINIALE IN ZONA DI COMPLETAMENTO, A RIDOSSO DI COMPLESSI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.240,00
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.

L'appartamento è sanabile mediante definizione del Condo Edilizio ai sensi della L. 47/85 per un costo tecnico e di oneri pari a € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - VIA TRIGNO, 46, piano 2	132,32 mq	750,00 €/mq	€ 99.240,00	100,00%	€ 99.240,00
				Valore di stima:	€ 99.240,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'APPARTAMENTO E' STATO SOTTOPOSTO A SEQUESTRO PREVENTIVO RG 17116 REG.PART. 9832 DEL 16/10/2009 A FAVORE DEL TRIBUNALE DI PESCARA CONTRO XXXXX, IN VIRTU' DI ATTO GIUDIZIARIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI DEL TRIBUNALE DI PESCARA DEL 12/10/2009 REP. 2836. L'APPARTAMENTO E' STATO SOTTOPOSTO A SEQUESTRO. IL PROCESSO E' ARRIVATO A:

1. SENTENZA DI PRIMO GRADO, RG TRIBUNALE 2176/14 RG NOTIZIE DI REATO 768/09 SENTENZA N. 3090 DEPOSITATA IL 31/01/2018.
2. SENTENZA DI CORTE D'APPELLO DI L'AQUILA N. 1737 DEL 16/06/2022 DEPOSITATA IL 27/06/2022.
3. SENTENZA DI CASSAZIONE N. 29592 DEL 21/06/2023.

SI PRECISA CHE NON E' MAI STATO DISPOSTO IL DISSEQUESTRO DEL BENE ESECUTATO IN TESTA A XXXXX, SITO A PESCARA IN VIA TRIGNO, 46, CENSITO AL FG. 24 PART. 100 SUB. 33

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 27/03/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - STATO CIVILE ESECUTATA
- ✓ N° 5 Altri allegati - COMPUTO METRICO
- ✓ N° 6 Altri allegati - GRAFICO DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO ATTI COMUNE - ARCHIVIO DI STATO
- ✓ N° 8 Altri allegati - SENTENZE SUCCESSIVE AL SEQUESTRO IMMOBILIARE
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - VIA TRIGNO, 46, piano 2
APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UNA PALAZZINA CONDOMINIALE IN ZONA DI COMPLETAMENTO, A RIDOSSO DI COMPLESSI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'APPARTAMENTO FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN ZONA DI PRG ZONA B3 COMPLETAMENTO E RECUPERO



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - VIA TRIGNO, 46, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	132,32 mq
Stato conservativo:	IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE - VEDI REPORT FOTOGRAFICO		
Descrizione:	APPARTAMENTO POSTO AL SECONDO PIANO DI UNA PALAZZINA CONDOMINIALE IN ZONA DI COMPLETAMENTO, A RIDOSSO DI COMPLESSI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da COMPRAVENDITA

Iscritto a PESCARA il 30/10/2008

Reg. gen. 17920 - Reg. part. 3859

Importo: € 192.987,60

A favore di XXXX

Contro XXXX

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PESCARA il 09/05/2023

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 4975

A favore di XXXX

Contro XXXX

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

