TRIBUNALE DI PESCARA

PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA COLANTONIO

LIQUIDATORE AVV. GIULIO DE CAROLIS

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 24/2023 L.C.

Pescara, 05 febbraio 2025

ESPERTO STIMATORE

Ing. Luciano De Gregorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Procedura 4/2023 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.950,00 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Previa autorizzazione del Giudice del 07/11/2024, con mail del 18/11/2024, il sottoscritto Ing. De Gregorio Luciano, con studio in Via Tasso, 89 - Pescara (PE), email degregorio.luciano@virgilio.it, PEC luciano.degregorio@ingpec.eu, Tel. 085295202, veniva nominato C.T.U. dall'Avv. Giulio De Carolis in qualità di liquidatore nella procedura in epigrafe e con mail del 20/11/2024 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione con corte di pertinenza posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "IRIS" sito nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Aterno Pescara N. 21, in zona suburbana (Marina di Città Sant'Angelo), servita da strade pubbliche.
L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta, presenta altezza interna di m 2,70 circa, superficie lorda di mq 60,80 circa oltre la superficie della corte esclusiva di mq 121,0 circa.

Per il bene in questione è stato effettuato, senza accesso forzoso, sopralluogo in data 25/11/2024 alla presenza del liquidatore Avv. Giulio De Carolis.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto di acquisto, compravendita per Notaio Marco Faieta del 15/03/2011 Rep. N. 12492 Racc. N. 7766, trascritto a Pescara il 29/03/2011 al N. 4797 R.G. e N. 2886 R.P., il Sig.
ha dichiarato di essere celibe.

CONFINI

L'immobile confina con la corte comune individuata dal foglio 31 particella 1399 sub 18 (b.c.n.c.); con l'immobile individuato dal foglio 31 particella 1399 sub 23 intestato a
su due lati; con il terreno individuato dal foglio 31 particella 31 intestato ad
con il fabbricato con corte di pertinenza individuato dal foglio 31 particella 444 suddiviso in subalterni intestati a ; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	51,98 mq	60,80 mq	1	60,80 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	118,00 mq	121,00 mq	0,15	18,15 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**78,95 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**78,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/2011** al **15/03/2011**	, proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T
Dal **15/03/2011** al **09/11/2015**	proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano T
Dal **09/11/2015** al		Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20/11/2024	proprietà 1/1	Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 61 mq Rendita € 309,87 Piano T

Il titolare catastale è il Sig. ,
proprietà 1/1 e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	31	1399	24		A2	1	4 vani	Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 61 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con presenza diffusa di condensa e muffa nei vari ambienti.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato sito in Città Sant'Angelo (PE) individuato dal foglio 31 particella 1399 si evince che risultano comuni:
- SUB 18 - P. T. - corte comune a tutti i subalterni (b.c.n.c.);
- SUB 21 - P. T-1-2 - scala e locale tecnico comuni ai sub 24, 27 e 30.

si precisa inoltre che nell'atto di acquisto (compravendita per Notaio Marco Faieta del 15/03/2011 Rep. N. 12492) leggesi che "Si intendono tassativamente di proprietà condominiali: gli ambienti destinati a scale, androne, impianto e locali ascensore, impianto e locali contatori di acqua e di luce."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO CONDOMINIALE
Str. verticali: c.a.;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a tetto a più falde;
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA (SUB 24)
Esposizione: Nord-Est e Nord-Ovest;
Altezza interna utile: m 2,70 circa;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti in piastrelle nel bagno e nell'angolo cottura;
Pavimentazione interna: piastrelle;
Infissi esterni ed interni: porte interne in legno del tipo tamburate; portoncino di ingresso del tipo blindato; infissi con persiane in alluminio elettrocolorato;
Volte: piana intonacata al civile e tinteggiata;
Impianti: elettrico, idrico ed igienico sanitario, termico a gas metano del tipo autonomo.
Corte esclusiva: in parte pavimentata ed in parte attrezzata a giardino, delimitata da recinzione su tre lati e con accessi pedonale e carrabile muniti di cancelli metallici sul lato Sud-Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato/utilizzato dal Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti
Compravendita</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 14/06/2005
al 03/02/2011</td><td rowspan="9">,
, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:</td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Patrizia Amicarelli</td><td>14/06/2005</td><td>69074</td><td>5574</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>15/06/2005</td><td>10186</td><td>6132</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>15/06/2005</td><td>3062</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
Dal **03/10/2010** al **15/03/2011**	proprietà 1/1 Codice Fiscale/	Notaio Marco Faieta	03/02/2010	10741	6307
			Trascrizione		
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	04/02/2010	2090	1362
			Registrazione		
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Atri	03/02/2010	231	
Dal **15/03/2011** al **08/01/2025**			**Compravendita**		
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Marco Faieta	15/03/2011	12492	7766
			Trascrizione		
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	29/03/2011	4797	2886
			Registrazione		
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 08/01/2025 non risultano trascritti/iscritti atti successivi alla trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, trascritto a Pescara in data 03/07/2023 al N. 10158 R.G. e N. 7136 R.P..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Pescara il 15/07/2006
  Reg. gen. 15751 - Reg. part. 3813
  Quota: proprietà 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di
  Contro I
  Capitale: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 5,24 %
  Rogante: Notaio Patrizia Amicarelli
  Data: 11/07/2006
  N° repertorio: 75248
  N° raccolta: 6335

Trascrizioni

- **Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio**
  Trascritto a Pescara il 03/07/2023
  Reg. gen. 10158 - Reg. part. 7136
  Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
  Iscritto a Pescara il 19/11/2010
  Reg. gen. 19717 - Reg. part. 3443
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di B
  Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato condominiale, costituito da piano terra, primo e secondo, denominato "IRIS", è stato realizzato a seguito di progetti approvati con:
- Concessione Edilizia N. 106/1980;
- Permesso di costruire in sanatoria del 24/05/2005, pratica edilizia n. 77 prot. n. 10520;
- Permesso di costruire n. 58 del 25/07/2007 (volturato in favore di in data 23/07/2010);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- D.I.A. N. 99 DEL 10/08/2007;
- Permesso di costruire in sanatoria N. 139 dell'11/03/2011.

Certificato di agibilità rilasciato in data 04/09/2017 relativo all'immobile oggetto di stima.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di costruire in sanatoria n. 139 dell'11/03/2011).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 696,00 circa.

Da quanto indicato dall'amministratore del condominio, al 31/12/2024 risulta un debito di € 2.366,81 per spese ordinarie e spese straordinarie.

Si evidenzia inoltre che, come si evince dalla comunicazione del 21/01/2025 dell'amministratore, risulta da pagare un importo complessivo di € 1.960,10 per lavori tetto suddiviso in n. 6 rate dal 30/01/2025 al 30/06/2025.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra
  Appartamento ad uso civile abitazione con corte di pertinenza posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "IRIS" sito nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Aterno Pescara N. 21F, in zona suburbana (Marina di Città Sant'Angelo), servita da strade pubbliche. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta, presenta altezza interna di m 2,70 circa, superficie lorda di mq 60,80 circa oltre la superficie della corte esclusiva di mq 121,0 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra	78,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 78.950,00	100,00%	€ 78.950,00
				Valore di stima:	€ 78.950,00

Valore di stima: € 78.950,00

Valore finale di stima: **€ 78.950,00**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 05/02/2025

ESPERTO STIMATORE

Ing. Luciano De Gregorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra
  Appartamento ad uso civile abitazione con corte di pertinenza posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "IRIS" sito nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Aterno Pescara N. 21, in zona suburbana (Marina di Città Sant'Angelo), servita da strade pubbliche. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta, presenta altezza interna di m 2,70 circa, superficie lorda di mq 60,80 circa oltre la superficie della corte esclusiva di mq 121,0 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 78.950,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 24/2023 L.C.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara N. 21, scala C, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1399, Sub. 24, Categoria A2	**Superficie**	78,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con presenza diffusa di condensa e muffa nei vari ambienti.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione con corte di pertinenza posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "IRIS" sito nel Comune di Città Sant'Angelo (PE) alla via Aterno Pescara N. 21, in zona suburbana (Marina di Città Sant'Angelo), servita da strade pubbliche. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e cameretta, presenta altezza interna di m 2,70 circa, superficie lorda di mq 60,80 circa oltre la superficie della corte esclusiva di mq 121,0 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato/utilizzato dal Sig.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009