TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Tore Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 7
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 8
- Normativa urbanistica 9
- Regolarità edilizia 10
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E. 14
- **Lotto Unico** 14

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

INCARICO

All'udienza del 02/04/2024, il sottoscritto Arch. Di Tore Maria, con studio in Via Tasso, 100 - 65121 - Pescara (PE), email mariaditore@hotmail.it, PEC maria.ditore@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 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 Alfonso Di Vestea, 15, scala U, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della stima immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Alfonso Di Vestea, 15, sito nel Comune di Pescara (Pe).

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.

Al momento del sopralluogo l'esecutato non era presente, ma la Sig.ra **** Omissis **** che ha il diritto di abitazione vitalizio, si è resa disponibile all'accesso e alle operazioni peritali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Alfonso Di Vestea, 15, scala U, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina:
Nord - Est: Via Giovanni Caboto;
Sud - Ovest: appartamento altra proprietà e vano scale;
Nord - Ovest: appartamento altra proprietà;
Sud - Est: Cortile altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,27 m	1
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**111,82 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**111,82 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/06/1984** al **05/04/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 432, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 438,98 Piano 1 Graffato NO

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

Dal **22/06/1984** al **05/04/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 432, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 103,29 Piano 1 Graffato NO
Dal **05/04/1996** al **05/07/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 432, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 1 Graffato NO
Dal **05/07/1996** al **01/06/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 432, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 1 Graffato NO
Dal **01/06/2010** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 432, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 115 mq Rendita € 526,79 Piano 1 Graffato NO

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Si precisa che da una ricerca presso l'uffico del Catasto è emerso che in data 05/04/1996 è avvenuta la variazione catastale di fusione di n.2 subalterni, ovvero dei sub 13 e sub 14, generando l'attuale consistenza del sub 18.
Sub 13 - prot. 9596 del 31/05/1984
Sub 14 - prot. 2102 del 19/06/1984

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	432	18	2	A2	1	6	115 mq	526,79 €	1	NO

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e a seguito del sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico dei luoghi, si è riscontrata una corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.
E' stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Pescara la visura storica dell'immobile e contestualmente l'ispezione ipotecaria aggiornata al 08/04/2024.

PATTI

Dall'ispezione ipotecaria dell'08/04/2024 non risultano contratti di locazione in essere. L'occupante l'immobile, locataria/conduttrice, sig.ra **** Omissis **** ha il diritto di abitazione vitalizio secondo l'atto di Compravendita del 01/06/2010 del notaio DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio n. 62037 Raccolta n.29576.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal locatario con uso abitativo vitalizio, lo stato conservativo dell'appartamento è discreto in quanto è stato oggetto di ristrutturazione nel 2005. Il fabbricato condominiale si presenta in uno stato conservativo sufficiente, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare discreto.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale di 3 piani fuori terra, dove le parti comuni risultano essere l'androne e la scala interna comune anche ad altre u.i.u. non oggetto del pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare non risultano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito in un fabbricato di 3 piani fuori terra.
L'accesso all'immobile avviene dalla strada, Via Alfonso Di Vestea al civico n.15, attraverso una scala comune interna all'androne.
L'unità immobiliare presenta n.2 lati finestrati: l'appartamento ha una esposizione Nord/Est e Sud/Est.
L'unità è così composta: ingresso con ripostiglio e corridoio, subito all'ingresso un soggiorno doppio, con cucina semindipendente mediante n.2 porte scorrevoli a scomparsa e un angolo lavanderia e ripostiglio, dal soggiorno

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

si torna in corridoio su cui si affacciano: n.1 bagno, n.2 camera da letto. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con solai in laterocemento, mentre i solai di copertura a terrazzo praticabile e con manto di copertura in lastre di guaina. Le pareti verticali sono in laterizio intonacate. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres porcellanato con rivestimenti alle pareti per i bagni e la cucina. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, mentre la porta di ingresso è blindata e le porte interne sono in legno laccato e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idraulico e impianto termico centralizzatoe e aria condizionata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che gode del diritto di abitazione vitalizio secondo l'atto di compravendita **** Omissis **** del 01/06/2010.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 22/06/1984 al 05/07/1996</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pastore</td><td>22/06/1984</td><td>14562</td><td></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></td><td></td><td></td><td></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>Ufficio del Registro di Pescara</td><td>03/07/1984</td><td>4939</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 05/07/1996 al 01/06/2010</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Francesco Anchini</td><td>05/07/1996</td><td>52952</td><td></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></td><td></td><td></td><td></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>
</table>

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

Dal **01/06/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DE MATTEIS GIOVANNI	01/06/2010	62037	29576
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		PI di Pescara	08/06/2010	9738	5609
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garazia di debito
  Iscritto a Pescara il 07/06/2010
  Reg. gen. 9669 - Reg. part. 2334
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 59.000,00
  Rogante: Giovanni De Matteis
  N° repertorio: 62036
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 03/11/2010
  Reg. gen. 18510 - Reg. part. 4534
  Quota: -
  Importo: € 0,00

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Andrea Pastore
Data: 29/10/2010
N° repertorio: 95187
N° raccolta: 15881

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Pescara il 08/06/2010
  Reg. gen. 9738 - Reg. part. 5609
  Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di nullità di atto**
  Trascritto a Pescara il 29/11/2010
  Reg. gen. 20255 - Reg. part. 11787
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 04/08/2023
  Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8692
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Dalle informative ricevute presso l'agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è pari a:
1) € 294,00 per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Rep. 2438 del 29/06/2023;
2) 0.50% del valore di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00, per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale Rep.95187 del 03/11/2010;
3) 0.50% del valore di aggiudicazione + € 35,00 + € 59,00, per la cancellazione dell'ipoteca Volontaria a Garanzia di Debito Rep.62036 del 01/06/2010.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella, su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza in cui è inserito l'immobile pignorato, ricade nella Zona A2 - COMPLESSI ED EDIFICI STORICI normato dall'art. 29 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).
1. Sono soggetti a speciale tutela complessi immobiliari o singoli immobili di interesse archeologico, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia.
2. Si distinguono in:

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

a) Sottozona A0 – La zona antica della città.
b) Sottozona A1 – Organismi edilizi aventi sostanziale unità tipologica e strutturale, nonché caratteristiche di omogeneità e qualità formate tali da configurarsi come significativa testimonianza di un orientamento stilistico e di una fase storica.
c) Sottozona A2 – Organismi edilizi che, pur conservando elementi formali, tipologici e strutturali di interesse storico e ambientale, hanno subito trasformazioni e modifiche.
d) Sottozona A3 – Ambiti caratterizzati da disegno urbano unitario.
In tali edifici o parti di essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii..
8. Nelle tavole di P.R.G. gli edifici singolarmente indicati come A1 e A2 sono da considerarsi con le relative aree di pertinenza. Gli eventuali volumi accessori esistenti, in assenza di strumento attuativo, possono essere oggetto di interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
10. Negli edifici compresi in sottozona A2 è ammessa, oltre gli interventi di cui al comma che precede, anche la ristrutturazione parziale, al fine di recuperare un'unità tipologica ed architettonica ed il miglioramento igienico ed abitativo, limitatamente ai seguenti interventi:
a) il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse eccezionalmente nuove aperture, purché non venga alterata I'unitarietà del prospetto;
b) il recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti, ferme restando le quote delle finestre, della linea di gronda ed il numero dei piani;
c) il consolidamento statico ed il nuovo intervento strutturale, esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità;
d) l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti che rispondano alle norme di legge per I'abitabilità relativamente alle altezze interne;
e) nel caso di cui alla lettera d), salvo il recupero di eventuali elementi originali finalizzati alla illuminazione ed areazione dei sottotetti, è ammessa la realizzazione di limitate aperture nelle falde interne che non alterino I' unitarietà della copertura;
f) sono ammessi gli usi di cui all'art. 27, comma 4, lett. a), b), c2), c3) d), f) è altresì consentito l'uso ad autorimesse solo se queste sono pertinenziali alla residenza e/o a servizio dell'intervento principale;
g) la realizzazione di aperture nelle falde che non alterino l'unitarietà della copertura ed il ripristino di eventuali elementi originari finalizzati all'aerazione ed alla illuminazione dei sottotetti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ovvero la prima commissione edilizia è del 1932. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, anche se l'immobile conserva elementi formali, tipologici e strutturali di interesse
storico. L'immobile non possiede un certificato di agibilità/abitabilità.
Il complesso residenziale è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi, intestate a:
Commissione edilizia n. 44 del 12/03/1932.
Successivamente, l'immobile ha subito delle modifiche interne per le quali non sono state trovate pratiche edilizie.

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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.

Al momento del sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare che lo stato dei luoghi NON corrisponde allo stato di progetto (Commissione edilizia n.44 del 12/03/1932), avendo recuperato in precedenza i grafici di progetto, mediante accesso agli atti presso l'Archivio di Stato del Comune di Pescara, in quanto presso quest'ultimo non sono presenti pratiche edilizie
Nel tempo l'immobile ha subito variazioni e modifiche, ma dalla ricerca
Le difformità consistono in:
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- chiusura posizione delle bucature.
Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare:
1) SCIA in sanatoria al Comune di Pescara (Pe) ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.
1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2) SCAGI Successivamente si potrà presentare la SCAGI, Segnalazione Certificata per l'agibilità, il tutto a firma di tecnici abilitati, per la quale occorrono le certificazioni degli impianti.
3) Non occorre presentare il Nuovo Accatastamento in quanto lo stato dei luoghi e quello catastale sono conformi;
4) APE.
Per la produzione della documentazione necessaria alla regolarizzazione delle difformità il costo è indicativamente intono ai € 3.500,00, trattandosi di pratica edilizia senza opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è l'appartamento sito al primo piano del fabbricato condominiale di Via Alfonso di Vestea, 15, non ci sono pertinenze.

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Alfonso Di Vestea, 15, scala U, piano 1
  Il bene oggetto della stima immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Alfonso Di Vestea, 15, sito nel Comune di Pescara (Pe).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 432, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2, Graffato NO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 167.730,00
  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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Alfonso Di Vestea, 15, scala U, piano 1	111,82 mq	1.500,00 €/mq	€ 167.730,00	100,00%	€ 167.730,00
				Valore di stima:	€ 167.730,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve o particolarità da segnalare.

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 12/12/2024

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 01/06/2010)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 08/04/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia del 1932 (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto di Google maps (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto di rilievo dello stato di fatto dell'immobile (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 15/05/2024)

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

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			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Alfonso Di Vestea, 15, scala U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 432, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2, Graffato NO	**Superficie**	111,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal locatario con uso abitativo vitalizio, lo stato conservativo dell'appartamento è discreto in quanto è stato oggetto di ristrutturazione nel 2005. Il fabbricato condominiale si presenta in uno stato conservativo sufficiente, pertanto, lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel suo complesso, si può considerare discreto.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima immobiliare è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Alfonso Di Vestea, 15, sito nel Comune di Pescara (Pe).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garazia di debito
  Iscritto a Pescara il 07/06/2010
  Reg. gen. 9669 - Reg. part. 2334
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 59.000,00
  Rogante: Giovanni De Matteis
  N° repertorio: 62036
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 03/11/2010
  Reg. gen. 18510 - Reg. part. 4534
  Quota: -
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Dott. Andrea Pastore
  Data: 29/10/2010
  N° repertorio: 95187
  N° raccolta: 15881
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 04/08/2023
  Reg. gen. 12323 - Reg. part. 8692
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: MARIA DI TORE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d001c9b4200720ad8902143481a6fa4