



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Geom. Trabucco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2011 del R.G.E.

promossa da

Promo Auto Di Francesco S.r.l.

Codice fiscale: 01548190683

65015 - Montesilvano (PE)

contro

*Codice fiscale: ******

Via Caravaggio, 283/D

65125 - Pescara (PE)

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	3.
Lotto n. Unico	3.
Stima / Formazione lotti	12.
Riepilogo bando d'asta.....	13.
Schema riassuntivo per la pubblicità.....	14.
Formalita da cancellare	15.

INCARICO

Con udienza del 06/11/2012, il sottoscritto Geom. Trabucco Antonio, libero professionista, con studio in Piazza Umberto I, 7 - 65010 - Civitaquana (PE), geomtrabucco@gmail.com, Tel. 085 848 287, Fax 085 848 287, nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zaccagnini Angelo presso il Tribunale di Pescara.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Pescara.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via Caravaggio, 283/D
65125 - Pescara (PE)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

corte comune condominio Giotto, proprietà D'Amario Antonio e Padovani Camilla, proprietà Stellabotte Mario

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,20 mq	42,95 mq	1,00	42,95 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,70 m	secondo
Abitazione	21,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,10 m	sottotetto

Terrazza	12,20 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,10 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				78,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,45 mq		

I beni non sono separabili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

situazione degli intestati al 24.05.2002

Cecamore Costruzioni s.a.s di Luca Cecamore con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 16.05.2003

situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20.03.2000

fg 1 part. 1598 seminativo 1 superficie 2317

situazione degli intestati dal 22.07.2000

Cecamore Costruzioni s.a.s di Luca Cecamore con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 06.02.2003

situazione degli intestati dal 20.03.2000

Cecamore Costruzioni s.a.s di Luca Cecamore con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 24.05.2002

situazione degli intestati dal 12.02.1991

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 22.7.2000

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 22.7.2000

D'Arcangelo Nicola n. a Chieti il 23.04 1945 propriet. per 1/10 fino al 22.7.2000

De Marinis Silvana n. a Pescara il 24.12.1942 propriet. per 3/30 fino al 22.7.2000

Frullini Simona nata a Pescara il 01.01.1974 propriet. per 3/30 fino al 22.7.2000

Frullini Stefania n. a Pescara il 05.08.1969 propriet. per 3/30 fino al 22.7.2000

Prosperi Leida nata ad Atri il 02.08.22 usufrutt. sulle quote di ciferni Alfredo e Pierluigi per 1/3 fino al 22.07.2000

situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 16.01.1990

fg. 1 part. 1110 seminativo 1 superficie 3210

situazione degli intestati al 16.01.1990

De Marinis Silvana n. a Pescara il 24.12.1942 propriet. per 3/30 fino al 20.3.2000

Frullini Simona nata a Pescara il 01.01.1974 propriet. per 3/30 fino al 20.3.2000

Frullini Stefania n. a Pescara il 05.08.1969 propriet. per 3/30 fino al 20.3.2000

situazione degli intestati al 23.12.1985

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 20.3.2000

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 20.3.2000

D'Arcangelo Nicola n. a Chieti il 23.04 1945 propriet. per 1/10 fino al 20.3.2000

Prosperi Leida nata ad Atri il 02.08.22 usufrutt. sulle quote di ciferni Alfredo e Pierluigi per 1/3 fino al 20.03.2000

Frullini Claudio nato a Trieste il 20.07.1942 propr. per 3/10 fino al 12.02.1991

situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

fg.1 part. 492 seminativo 1 superficie 3460

situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 16.01.90

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 16.01.90

D'Arcangelo Nicola n. a Chieti il 23.04 1945 propriet. per 1/10 fino al 16.01.90

Prosperi Leida nata ad Atri il 02.08.22 usufrutt. sulle quote di ciferni Alfredo e Pierluigi per 1/3 fino al 16.01.90

Frullini Claudio nato a Trieste il 20.07.1942 propr. per 3/10 fino al 16.01.90

derivanti da strumento (atto pubblico) del 23.12.1985 volyura n. 51486 in atti dal 17.04.1989 rep n. 56289 rogante De Angelis Concezio sede Pescara registrato Pescara n. 358 del 10.01.1986

impianto meccanografico originale del 30.11.1971

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 conproprietario fino al 23.12.85

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 conproprietario fino al 23.12.85

Prosperi Leida nata ad Atri il 02.08.22 usufrutt. parziale fino al 23.12.85

situazione dell'immobile al 06.02.2003

fg. 1 part. 1759 seminativo 1 superficie 2113

situazione degli intestati al 06.05.2003

Cecamore Costruzioni s.a.s di Luca Cecamore con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 21.07.2004

situazione degli intestati al 06.02.2003

Comune di Pescara con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 16.05.2003

area di enti urbani e promisqui dal 10.11.2005

fg.1 part. 1845 cl ente urbano superficie 2113 mq

situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21.07.2004

fg. 1 part. 1759 ente urbano superficie 2113

variazione identificativi per allineamento mappe

situazione degli intestati dal 21.12.2005

Cexcamore Costruzioni s.r.l. proprietà 1/1 fino al 10.07.2007

situazione degli intestati dal 21.11.2005

Cecamore Costruzioni s.a.s. proprietà 1/1 fino al 21.12.2005

unità afferenti edificate su area urbana

situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18.11.2005

fg. 1 part. 1845 cat. area urbana consistenza 2113 mq

derivente da demolizione totale

situazione degli intestati dal 18.11.2005

Cexcamore Costruzioni s.a.s. proprietà 1/1 fino al 21.11.2005

derivanti da demolizione totale del 18-11-2005

unità immobiliare soppressa dal 18.11.2005

fg. 1 part. 1759 sub 1-2

demolizione totale del 18.11.2005

situazione dell'unità immobiliare dal 21.07.2004

fg.1 part. 1759 sub 1 z.c. 1 cat C/3 cl. 1

fg.1 part. 1759 sub 2 z.c. 1 cat C/2 cl. 1

variazione per modifica identificativo allineamento mappe

situazione degli intestati dal 21.07.2004

Cecamore Costruzioni s.a.s. proprietà 1/1 derivanti da variazione per modifica identificativo allineamento mappe

situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992

fg.1 part. 492 sub 1 z.c. 1 cat C/3 cl. 1 consistenza 88 mq rendita € 245,42

derivante dalla variazione del quadro tariffario

situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992

fg.1 part. 492 sub 2 z.c. 1 cat C/2 cl. 1 consistenza 73 mq rendita € 452,42

derivante dalla variazione del quadro tariffario

situazione dell'unità immobiliare ad atto del 19.12.1985

fg.1 part. 492 sub 1 z.c. 1 cat C/3 cl. 1 consistenza 88 mq rendita Lire 748

derivante da classamento eseguito il 20.09.1994

situazione dell'unità immobiliare ad atto del 19.12.1985

fg.1 part. 492 sub 2 z.c. 1 cat C/3 cl. 1 consistenza 17 mq rendita Lire 144

derivante da istituzione di subalterno

situazione degli intestati dal 24.05.2002

Cecamore Costruzioni s.a.s. propprieta1/1 fino al 21.07.2004

derivante da modifica patti sociali

situazione degli intestati dal 22.07.2000

ciesse s.a.s. di Luca Cecamore &c. con sede in Pescara propr. 1/1 fino al 24.05.2002

derivante da istrumento (atto pubblico) del 22.07.2000

trascrizione n. 67571/2000 in atti dal 17.08.2000 rep n. 94836 De Angelis Concezio sede Pescara compravendita

situazione degli intestati dal 12.02.1991

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 22.7.2000

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 22.7.2000

D'Arcangelo Nicola n. a Chieti il 23.04 1945 propriet. per 1/ 10 fino al 22.7.2000

De Marinis Silvana n. a Pescara il 24.12.1942 propriet. per 1/10 fino al 22.7.2000

Frullini Simona nata a Pescara il 01.01.1974 propriet. per 1/10 fino al 22.7.2000

Frullini Stefania n. a Pescara il 05.08.1969 propriet. per 1/10 fino al 22.7.2000

situazione degli intestati relativa atto del 13.12.1985

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 12.02.91

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 12.02.91

D'arcangelo Nicola n. a chieti il 23.04.1945 proprietario per 1/10 fino al 12.02.91

Frullini Claudio nato a Trieste il 20.07.1942 proprietario per 3/10 fino al 12.02.91

Prosperi Leida ved. Ciferni n. Atri 02.08.22 usuf.parz. fino al 12.02.91

derivanti da costituzione del 19.12. 1985 in atti dal 20.09.1994 unità afferente classamento eseguito il 20.09.1994

situazione degli intestati relativa atto del 13.12.1985(antecedente all'impianto meccanografico)

Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 3/10 fino al 19.12.85

Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 3/10 fino al 19.12.85

D'arcangelo Nicola n. a chieti il 23.04.1945 proprietario per 1/10 fino al 19.12.85
Frullini Claudio nato a Trieste il 20.07.1942 proprietario per 3/10 fino al 19.12.85
Prosperi Leida ved. Ciferni n. Atri 02.08.22 usuf.parz. fino al 19.12.1985
situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
Ciferni Alfredo nato a Pescara il 21.01.1952 proprietario per 1/2 fino al 13.12.85
Ciferni Pierluigi nato a Pescara 08.08.1955 proprietario per 1/2 fino al 13.12.85
Prosperi Leida ved. Ciferni n. Atri 02.08.22 usufruttuaria 1/3 fino al 13.12.1985
dati derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1	1845	59		A2		5 vani			2-3

Corrispondenza catastale

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

PRECISAZIONI

-

PATTI

-

CONDIZIONI

l'immobile risulta in buone condizioni

PARTI COMUNI

Corte comune, scala accesso ai piani

SERVITÙ

risulta servitù perpetua del sottotetto per accedere ai tetti al fine di effettuare piccole riparazioni degli stessi, nonché la manutenzione e sostituzione delle antenne televisive.

sussiste servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del condominio Giotto confinante

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'appartamento in esame risulta al secondo e terzo piano di un gruppo di fabbrica realizzato in struttura in c.a., solai in laterocemento, copertura a terrazzo.

le pareti interne sono rifinite con intonaco al civile, la pavimentazione in gress, gli infissi in legno con doppi vetri, scala interna di collegamento in legno, risultano presenti gli impianti elettrico, idrico e termico sanitario autonomo a gas metano, non c'è la linea telefonica.

risultano delle pertinenze comuni quali le corti interne, le gradinate d'accesso ai vari appartamenti, gli spazi scoperti tra le varie palazzine, la sala riunioni posta al piano terra della palazzina sub 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

l'immobile risulta occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/2005 al 11/07/2007	***** nato a Milano il 15/12/1972 C.F. ***** proprietario 1/2 ***** nata a Pescara il 16/06/1970 C.F. ***** proprietaria 1/2	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Marco	10/07/2007	13150	7702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	11/07/2007	13761	8415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **SUSSISTE CONTINUITA' 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.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 11/07/2007
Reg. gen. 13762 - Reg. part. 2591
Quota: 1/2
Importo: € 320.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro ***** *****
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,12 %
Rogante: Bulferi Marco
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 13151
N° raccolta: 7703
- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescara il 12/05/2011
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 1297
Quota: 1/1
Importo: € 28.167,66
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Capitale: € 14.083,83
Rogante: Equitalia Pragma s.p.a.
Data: 10/05/2011
N° repertorio: 163
N° raccolta: 8311

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 16/06/2011
Reg. gen. 9249 - Reg. part. 5703
Quota: 1/2
A favore di Promo Auto Di Francesco S.r.l.
Contro ***** *****

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile fa parte del comprensorio n. 17 del Comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

l'immobile risulta edificato con permessi di costruire n. 468/03 del 24.12.2003 e n. 426/05 del 15.11.2005.

il collaudo statico è stato redatto dall'Ing. Quintino Di Michele in data 04.07.2005 depositato presso la Provincia di Pescara - Servizio Interventi Sismici , idrografici e di Elettricità in data 05.07.2005 al n. 2426.

la dichiarazione di conformità è stata redatta dalla " CECAMORE COSTRUZIONI S.R.L. di Luca Cecamore " in data 12.10.2007 ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, dalla quale risulta la conformità dei lavori rispetto ai Permessi di Costruire suindicati, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

sussiste dichiarazione di conformità resa dall'Ing. Carlo Di Michele in data 12.10.2007 rispetto ai dispositivi di Legge e regolamenti relativi all'isolamento termico, all'impiantistica elettrica, alle norme di sicurezza ed alla Legge n. 13/1989 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

sussiste dichiarazione di conformità delle Ditte " SELET S.R.L. " di pescara e

" Elettroidraulica Silvi S.n.c." di Silvi (TE) rispetto ai dispositivi di Legge e regolamenti relativi agli impianti elettrici e termosanitari.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

i costi condominiali ammontano ad € 100,00 mensili, non risultano pendenze pregresse

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO UNICO

1/2 proprietà di abitazione di tipo civile in Pescara, Via Caravaggio n. 283/D, piano 2° - 3° composta di vani cinque più accessori, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1845, sub 59, categoria A/2 di superficie convenzionale complessiva di 78,45 mq

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

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D
Appartamento sito in Pescara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1845, Sub. 59, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 62.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D	78,45 mq	160.000,00 €/mq	€ 125.520,00	50,00	€ 62.760,00
				Totale lotto:	€ 62.760,00

Valore finale di stima: € 62.760,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Civitaquana, li 17/04/2013

Il C.T.U.
Geom. Trabucco Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D
Appartamento sito in Pescara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1845, Sub. 59, Categoria A2
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte del comprensorio n. 17 del Comune di Pescara

Prezzo base d'asta: € 62.760,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.760,00

Rif. 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Caravaggio, 283/D		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1845, Sub. 59, Categoria A2	Superficie	78,45 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	l'immobile risulta in buone condizioni		
Descrizione:	Appartamento sito in Pescara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITA DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Pescara il 12/05/2011
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 1297
Quota: 1/1
Importo: € 28.167,66
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Capitale: € 14.083,83
Rogante: Equitalia Pragma s.p.a.
Data: 10/05/2011
N° repertorio: 163
N° raccolta: 8311
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 11/07/2007
Reg. gen. 13762 - Reg. part. 2591
Quota: 1/2
Importo: € 320.000,00
A favore di Banca Caripe S.p.A.
Contro ***** *****
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 6,12 %
Rogante: Bulferi Marco
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 13151
N° raccolta: 7703

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 16/06/2011
Reg. gen. 9249 - Reg. part. 5703
Quota: 1/2
A favore di Promo Auto Di Francesco S.r.l.
Contro ***** *****