



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Trippini Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 444/2011 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.

Codice fiscale: 00391250693

Partita IVA: 00391250693

Viale Cappuccini, 76

66034 - Lanciano (CH)

contro

Codice fiscale: *****

Contrada Piane San Pantaleone, 142

66010 - Miglianico (CH)

SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo per la pubblicità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

Con udienza del 03/01/2013, il sottoscritto Arch. Trippini Mauro, libero professionista, con studio in Via Libertà, 37 - 65010 - Spoltore (PE), mautri2000@inwind.it, Tel. 085 44 78 242, 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) - Piazza Garibaldi

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Pescara(PE). Trattasi di immobile al piano terzo di un edificio pluripiano situato in una zona centrale di Pescara.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Garibaldi

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Contrada Piane San Pantaleone, 142
66010 - Miglianico (CH)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

vedi certificato di matrimonio allegato

CONFINI

confinante con chiostrina interna, vano scale, via del procacciolo (ora V.Flaiano), proprietà menichillo, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	305,00 m	3
Terrazza	12,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				57,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,50 mq		

I beni non sono separabili in natura.

L'appartamento è sito al piano terzo di un palazzo prospiciente la piazza Garibaldi e nella zona di Pescara Vecchia; una terrazza è prospiciente sulla sottostante ex via del Procacciuolo, ora via Flaiano. E' costituito da un corridoio\ingresso, sala, cucina, bagno e camera con affaccio su chiostrina interna. La zona è centrale e dotata di ogni servizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2007 al 01/03/2013	***** nato a Chieti il 24-12-67 Codice fiscale: DMRPLA67T24C6320	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 69, Sub. 23 Categoria A2
Dal 22/06/1990 al 23/04/2007	MOLLICONE UMBERTO nato il 20-11-30 a Pescara Cf: mllmrt39t20g482d	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 69, Sub. 23 Categoria A2
Dal 24/11/1988 al 22/06/1990	chiodelli maurizio n. cremona il 7-10-49 cf: chdmrz49r07d150m	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 69, Sub. 23 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
25	69	23	2	A2	1	3,5		307,29	3

Corrispondenza catastale

NEL COMPLESSO LA PLANIMETRIA CATASTALE E' GENERALMENTE ABBASTANZA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI TRANNE PICCOLE VARIAZIONI METRICHE E REALIZZAZIONE PICCOLO TRAMEZZO INTERNO PER CREARE UN RETROCUCINA.

POTRA ESSERE NECESSARIA PERTANTO LA REGOLARIZZAZIONE DA PARTE DEL PROPRIETARIO O FUTURO ACQUIRENTE.

CONDIZIONI

stato conservativo buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: Struttura portante in c.a. pilastri e travi

Solai: in laterizio di tipo tradizionale

Copertura edificio: a falde con laterizi in buono stato

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato.

Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno con intonaco e tinteggiatura, interni in laterizi forati con pareti intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: piastrelle di diverso tipo (graniglia, gres, ecc)

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, porte interne alcune tamburate e alcune in legno

Volte: soffitti piani

Vano Scale: una scala condominiale interna collega i vari piani ,

androne rivestimento pareti in marmo, dotato di ascensore

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti sono esistenti ma al momento non attivi e non funzionanti; si rileva contatore dell'acqua nel terrazzino; impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia posta in cucina e termosifoni in alluminio; alcuni radiatori sono stati rimossi, i sanitari sono stati smontati e depositati all'interno di una stanza

Terreno esclusivo: --

Posto auto: --

Soffitta, cantina o simili: --

Dotazioni condominiali: --

Si consiglia effettuare manutenzione

IN GENERALE LE CONDIZIONI E LO STATO DI MANUTENZIONE sono da considerare normali/buone

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo non ci sono mobili all'interno e gli impianti sono inattivi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2007 al 02/02/2012	***** nato a Chieti il 24-12-67 Codice fiscale: ***** Contrada Piane San Pantaleone, 142 66010 - Miglianico (CH) proprietario 1\1 in regime di separazione dei beni	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio de cinque	23/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescara	28/04/2007	8378	5329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/1991	MOLLICONE UMBERTO nato il 20-11-30 a Pescara Cf: mllmrt39t20g482d proprietario 1\1	da impianto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		da impianto			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 02/02/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 03/12/2012
Reg. gen. 20517 - Reg. part. 5457
Importo: € 40.000,00
A favore di Tecnogru di Sestili Stefano
Contro *****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 10/01/2012
Reg. gen. 221 - Reg. part. 41
Quota: 1\1
Importo: € 85.000,00
A favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
Contro *****
- **volontaria** derivante da concess a garanzia di mutuo
Iscritto a pescara il 07/07/2007
Reg. gen. 13538 - Reg. part. 2541
Quota: 1\1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.
Contro *****
- **ipoteca legale** derivante da ruoli esattoriali esecutivi
Iscritto a pescara il 22/05/2009
Reg. gen. 8476 - Reg. part. 2097
Quota: 1\1
Importo: € 65.723,86
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro *****

Trascrizioni

- **pignoram.immobili**
Trascritto a pescara il 17/11/2011
Reg. gen. 16880 - Reg. part. 10771
Quota: 1\1
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.
Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Per ipoteca volontaria €35

Per ipoteca legale (di valore €65723) €423

Per ipoteca giudiziaria (di valore €40000) €294

Per pignoramento immobiliare € 262

Per ipoteca giudiziaria (di valore €.85000) €.519

Totale di circa 1533 (arrotondate). Tale cifra è indicativa e l'aggiudicatario dovrà verificare e/o aggiornare gli importi presso i competenti uffici della Agenzia del Territorio

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è antecedente al 1987 come risulta dalle visure storiche catastali (antecedente all'impianto meccanografico), per cui si presume regolare dal punto urbanistico. Non sono stati reperiti progetti agli uffici comunali. La zona è centrale e secondo le indicazioni di NTA del vigente Prg di Pescara, non sono previste possibilità edificatorie o di ampliamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come indicato nella normativa urbanistica la costruzione del palazzo è antecedente al 1987 come risulta dalle visure storiche catastali (antecedente all'impianto meccanografico); dalle modalità costruttive si presume edificato negli anni 60-70. Le lievi modifiche interne (piccolo tramezzo divisorio) rilevate e riportate in precedente capitolo, dovranno essere regolarizzate al Comune. Non sono state reperite autorizzazioni o condoni agli uffici comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 2.253,00

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00

L'esecutato non ha pagato spese condominiali e, come riferisce l'amministratore, alla data di gennaio 2013 ha un debito verso l'amministrazione condominiale di € 2253 (VEDI ESTRATTO CONTO ALLEGATO) oltre le quote 2013 e conguaglio 2012 per un totale indicativo di circa 2600 euro, fatto salvo più aggiornati calcoli; tale somma se non pagata sarà posta a carico dell'acquirente dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Garibaldi
 Appartamento sito in Pescara(PE). Trattasi di immobile al piano terzo di un edificio pluripiano situato in una zona centrale di Pescara.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 69, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 132.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Pescara (PE) - Piazza Garibaldi	57,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 132.250,00	100,00	€ 132.250,00
Totale lotto:					€ 132.250,00

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.

Spoltore, li 21/03/2013

Il C.T.U.
Arch. Trippini Mauro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Piazza Garibaldi
Appartamento sito in Pescara(PE). Trattasi di immobile al piano terzo di un edificio pluripiano situato in una zona centrale di Pescara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 69, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione dell'edificio è antecedente al 1987 come risulta dalle visure storiche catastali (antecedente all'impianto meccanografico), per cui si presume regolare dal punto urbanistico. Non sono stati reperiti progetti agli uffici comunali. La zona è centrale e secondo le indicazioni di NTA del vigente Prg di Pescara, non sono previste possibilità edificatorie o di ampliamento.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 444/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Rif. 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Piazza Garibaldi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 69, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	57,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	stato conservativo buono		
Descrizione:	Appartamento sito in Pescara(PE). Trattasi di immobile al piano terzo di un edificio pluripiano situato in una zona centrale di Pescara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITA DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **volontaria** derivante da concess a garanzia di mutuo
Iscritto a pescara il 07/07/2007
Reg. gen. 13538 - Reg. part. 2541
Quota: 1\1
Importo: € 240.000,00
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.
Contro *****
- **ipoteca legale** derivante da ruoli esattoriali esecutivi
Iscritto a pescara il 22/05/2009
Reg. gen. 8476 - Reg. part. 2097
Quota: 1\1
Importo: € 65.723,86
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
Contro *****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 03/12/2012
Reg. gen. 20517 - Reg. part. 5457
Importo: € 40.000,00
A favore di Tecnogru di Sestili Stefano
Contro *****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 10/01/2012
Reg. gen. 221 - Reg. part. 41
Quota: 1\1
Importo: € 85.000,00
A favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.
Contro *******Trascrizioni**
- **pignoram.immobili**
Trascritto a pescara il 17/11/2011
Reg. gen. 16880 - Reg. part. 10771
Quota: 1\1
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.
Contro *****