

TRIBUNALE di CHIETI  
Sezione Fallimentare

GIUDICE RELATORE: DR. MARCELLO COZZOLINO

FALLIMENTO RG. 04/2023

RELAZIONE di C.T.U. – ESTIMATIVA -

Ditta Concordataria: **SODIFARM GROUP srl**

Con sede in San Giovanni Teatino (CH) Via Adige n° 5  
p.i. 01268000682

**immobili in PESCARA (PE), Via Genova n° 45**

Curatore fallimentare: Dott. Luca Di Iorio

Il CTU  
Geom. Vincenzo Baldassarre

Firmato  
digitalmente da  
**vincenzo  
baldassarre**

Pagina  
O = Collegio dei  
Geometri di Chieti  
T = Geometra  
C = IT

## 1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Vincenzo Baldassarre, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1237, e' stato nominato nella procedura in oggetto, dal curatore fallimentare Dr. Luca Di Iorio, quale esperto estimatore, al fine di stimare gli immobili di proprieta' della societa' SODIFARM GROUP srl, siti nei comuni di San Giovanni Teatino (CH), Pescara, Montesilvano (PE) e Guidonia Montecelio (Roma), quali elencati in dettaglio nella comunicazione di incarico, e di eseguire, sugli stessi, le verifiche ad accertamenti previsti dall' art. 173 bis disp. Att. C.p.C.. Per semplicita' di esposizione e consultazione, gli immobili saranno raggruppati per comune di ubicazione e per ciascun gruppo sara' eseguita una relazione specifica.

La presente relazione avra' ad oggetto i soli immobili siti nel comune di **PESCARA**

## 2.0 QUESITI

**Quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

**Quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

**Quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

**Quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

**Quesito 5)** Accerti la regolarita' edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

**Quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

**Quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**Quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

**Quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

**Quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**Quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**Quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

### 3.0 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

Come già accennato in premessa, la presente relazione avrà ad oggetto i soli immobili di proprietà aziendale, siti nel Comune di PESCARA.

Gli immobili oggetto di stima sono tutti parte di un fabbricato residenziale sito in Pescara Via Genova 45, e nello specifico, trattasi di n° 2 appartamenti e n° 1 autorimessa

### 4.0 RISPOSTE AI QUESITI:

La stima, sarà eseguita per singola unità immobiliare, e conseguentemente per ciascuna unità immobiliare saranno riportate anche le risposte a tutti i quesiti formulati.

#### Lotto n° 1

1) **Appartamento per abitazione, in Pescara Via Genova 45, piano rialzato, Fg. 21 part. 400, sub. 50**

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita
1	APPARTAMENTO	rialzato	21	400	50	A/2	4,5	86	650,74

**quesito 1)** prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (Cfr All. 1). Tale documento è datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipocatastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2)** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessità di provvedere all'apposizione dei termini.

#### **Breve descrizione**

APPARTAMENTO per abitazione, sito in Pescara, Via Genova n° 45, posto al piano terra-rialzato di una palazzina articolata su 5 livelli, a confine con androne e vano scala (sub. 31), u.i.u. sub 13 e corte privata (sub. 36), part. 768 altra ditta, distacco su posto auto (sub. 37), distacco su area urbana (sub. 33) propr. IMMOBILIARE GENOVA S.A.S. DI S. D'ANGELO E A. LIGUORI & C., u.i.u. sub. 48 altra ditta, salvo altri. L'appartamento è costituito da Ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzino scoperto a quota appartamento (piano rialzato), collegato per tramite di una scala esterna in ferro, ad una piccola corte esclusiva recintata a quota parcheggio-strada.

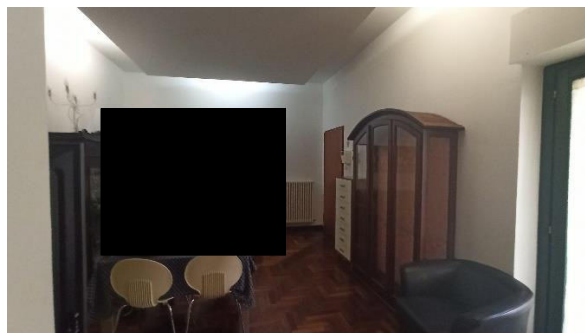
**N.B. alla corte esclusiva, e quindi al terrazzino collegato e all'appartamento, si accede anche dal cortile parcheggio, attraversando l'area occupata da un posto auto già di proprietà della Soc. Sodifarm Group**

srl, venduto con atto giudiziario del 04/06/2021 – Tribunale di Chieti - r.p. 9187/2021 (Cfr All. 22), per tramite di un cancelletto che delimita la corte esclusiva del cortile dei posti auto.

Ad avviso del sottoscritto, e' da accertarsi, giuridicamente, se vi siano stati i presupposti perche' si possa essere costituita, la "servitu' per destinazione del padre di famiglia". In questo caso l'appartamento potra' continuare a godere dell'accesso dal cortile parcheggio, con i limiti del caso, diversamente il cancelletto non deve essere considerato e quindi non potra' esservi accesso da e verso il cortile parcheggio.

#### Finiture e stato di conservazione

L'immobile oggetto di stima e' in buono stato di conservazione, compreso in una palazzina di piccole dimensioni con elementi architettonici di pregio, integralmente ristrutturata negli ultimi venti anni, come pure gli appartamenti, con materiali e finiture di buon livello e/o pregio: pavimenti in parquet, infissi in legno con vetro-camera, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato, rivestimenti dei bagni in piastrelle di maiolica, impianti civili, videocitofono. L'appartamento e' inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, alimentato a gas metano, raffrescamento con condizionatori split a parete. Di seguito si riportano alcune foto significative





## TRASCRIZIONI

- r.p. 2914/2016 (cfr. all.3) Atto tra vivi, locazione ultranovennale, atto a rogito notaio De Matteis G del 11/04/2016 - rp 69524;
- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 4) Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto a rogito notaio G. De Matteis del 27/03/2014 – rep. 67606;
- r.p. 5691/2006 (cfr. all.5) Atto tra vivi, compravendita, atto a rogito notaio A. Mastroberardino del 07/04/2006 rep. 158451;
- r.p. 5865/99 (cfr. all. 6) Atto tra vivi, compravendita, a rogito notaio A, Mastroberardino del 19/07/1999, rep. 124498
- r.p. 6498/97 (cfr all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio.

## ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 6498/97 (cfr all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio
  
- r.p. 2592/2009 (cfr. all.8)  
Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;  
N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione
  1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)  
Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;
  1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 727/2016 (cfr. all.10)  
Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;
  1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)  
Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.
  1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)  
Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057
  1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

Si riporta in allegato l'elenco delle formalità relative al sub. 50 e precedenti (cfr. all. 23)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

L'immobile risulta accatastato e la planimetria rispondente allo stato dei luoghi; sulla planimetria dell'"elaborato planimetrico", in corrispondenza della u.i.u. in oggetto, risulta riportato erroneamente il n° 49 invece del n° 50.

**Saranno eseguire le "restrizioni ipotecarie" proporzionali, alle seguenti formalità':**

**- r.p. 2592/2009 (cfr. all.8)**

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)**

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 727/2016 (cfr. all.10)**

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)**

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)**

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**quesito 5)** Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte, risulta essere stato ristrutturato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n° 430 del 07/11/97;

- C.E. per variante in c.o. n° 334 del 03/06/1999.

In data 22/08/2000, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità prot. 94/82 (cfr. all. 13)

In data 17/12/2008, è stata inoltrata DIA IN SANATORIA prot. 178045 per "opere interne e diversa sistemazione area esterna di proprietà esclusiva".

In data 15/04/2009 è stata fatta istanza di nuova Agibilità, in relazione alle modifiche eseguite non incidenti né sulla volumetria né sulla statica dell'immobile; non risulta essere stato rilasciato atto finale. (Cfr. All. 14)

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'appartamento risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati.

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

L'appartamento risulta affittato al Dr. [REDACTED] giusta atto a rogito notaio Giovanni De Matteis del 11/04/2016, rep. N° 69524, contratto di locazione ultranovennale (15 anni) rinnovabile alla scadenza, corrispettivo pagato anticipatamente per l'intero periodo della locazione. (cfr copia contratto di locazione all. 15)

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; In esito agli accertamenti eseguiti non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri ulteriori oltre quelli trascritti negli atti pubblici di compravendita.

L'amministratore ha rilasciato documento trasmesso a mezzo mail, dal quale risulta l'importo delle spese condominiali pregresse (€ 569,34) che restano in capo all'aggiudicatario. (cfr. All. 16) e ha inoltre asserito che il condominio ha incaricato l'Arch. Malatesta per eseguire un computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria della facciata, senza precisare l'impegno di spesa.

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Saranno eseguire le "restrizioni ipotecarie" proporzionali, alle seguenti formalità:**

- r.p. 2592/2009 (cfr. all.8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non è annotata la cancellazione



1. *Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. *Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 727/2016 (cfr. all.10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. *Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. *Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. *Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

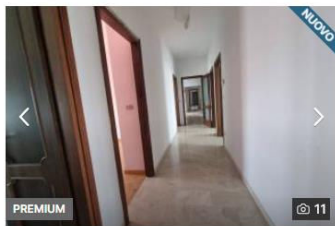
**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

Il metodo di stima da adottarsi per le finalita' previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il piu' probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari "comparabili" e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, conoscenza delle micro-zone della citta' e del parco immobiliare di cui e' composto, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Il mercato degli immobili residenziali, nella zona, e' sufficientemente dinamico, per cui possono essere reperiti dati di immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili a quello oggetto di stima, con opportuni coefficienti di rettifica.

A seguire si riportano estratti di alcune proposte di vendita, in zona.

## OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso locali commerciali



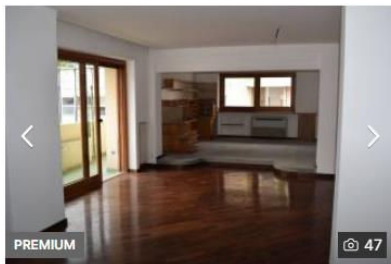
### Quadrilocale piazza del Sacro Cuore, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 350.000 4 locali 152 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 5 piano

#### APPARTAMENTO PIAZZA SACRO CUORE

Disponiamo di ampissimo e luminosissimo appartamento nel cuore di Pescara al quinto piano con affaccio su Piazza Sacro Cuore, composto da :ampio ingresso, salone con affaccio sulla...

VISITA MESSAGGIO



### Appartamento corso Vittorio Emanuele II, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

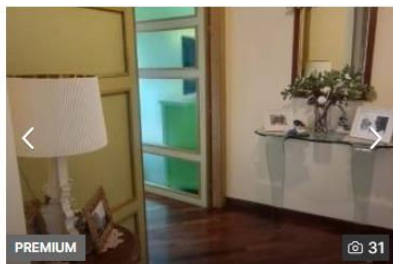
€ 350.000 5 locali 180 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 6 piano

#### Nel cuore della città luminoso ed ampio appartamento

Nel cuore di Pescara, di fronte le Poste centrali, in Corso Vittorio Emanuele II, proponiamo in vendita all'interno della Galleria Circus, un ampio e luminoso appartamento posto all'interno di...

AGENZIA IMMOBILIARE  
**VALPESCARA**

VISITA MESSAGGIO



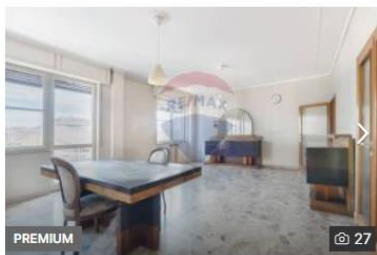
### Quadrilocale via Roma, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 298.700 4 locali 122 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 4 piano

Pescara in posizione centralissima Vendesi appartamento in palazzina sulla zona pedonale, quarto piano, luminosissimo, esposizione sud ovest . l'immobile ha una superficie di circa 110 mq oltre balconi ed è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno della...

CAPODICASA

VISITA MESSAGGIO



### Quadrilocale via milano 75, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 300.000 4 locali 154 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 4 piano

#### Appartamento in vendita a Pescara, Centro

Pescara centro, precisamente su Via Milano, in zona centralissima a pochissima distanza dalla stazione centrale, dal corso principale della città, in area pedonale, si propone in vendita un...

RE/MAX  
APP

VISITA MESSAGGIO



### Appartamento via Fiume 4, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 580.000 5+ locali 186 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni 5 piano

#### Attico e Superattico con garage in centro città

CONTEMPORANEO E GIOVANILE CON OGNI COMODITA' SOTTO CASA. PESCARA Centro - Adiacente alla Piazza del Sacro Cuore, in un contesto elegante e riservato, proponiamo un...

immobiliare  
**INTESA**

VISITA MESSAGGIO



### Trilocale via poerio 6, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 255.000 3 locali 91 m<sup>2</sup> superficie 1 piano

#### Appartamento in vendita a Pescara

Affare imperdibile a Pescara Centro! Primo piano senza ascensore a prezzo imbattibile! Scegliere la casa giusta può essere un vero problema. Si deve trovare l'immobile che risolve...



[VISITA](#) [MESSAGGIO](#) [CANCELLA](#) [FAVORITI](#)

prezzi richiesti	sup. comm.li	prezzo €/mq	prezzo mq/medio
			<b>€ 2.427,33</b>
€ 350.000,00	152	€ 2.302,63	
€ 350.000,00	180	€ 1.944,44	
€ 298.700,00	122	€ 2.448,36	
€ 300.000,00	154	€ 1.948,05	
€ 580.000,00	186	€ 3.118,28	
€ 255.000,00	91	€ 2.802,20	

Il prezzo medio rilevato dagli annunci immobiliari per appartamenti comparabili con quello oggetto di stima per ubicazione e stato di conservazione e' pari ad €/mq. 2.427,00. Al prezzo medio richiesto, desunto dalle offerte pubblicizzate deve essere applicata una percentuale di sconto di contrattazione che nel caso di specie risulta essere piuttosto contenuto (circa il 5%), essendo il mercato molto dinamico con buona richiesta. Il prezzo medio di vendita degli immobili comparabili puo' essere perciò stimato come segue:

$$€ 2.427,00 \times 0,95 = € 2.305,65 \text{ approssimabile ad } € 2.300,00.$$

Tale prezzo rientra pienamente anche nella forchetta di prezzi pubblicati dall'OMI, infatti l'organismo dell'Agenzia Entrate, relativamente alla microzona nella quale e' compresa l'immobile oggetto di stima, riporta prezzi compresi tra € 1.750,00 e 2.600,00 per immobili in stato di conservazione normale. Di seguito si riporta anche il prospetto prezzi OMI, relativa alla zona immediatamente circostante; in tale zona l'OMI ha rilevato prezzi anche per immobili in stato di conservazione "ottimo"; in questo caso la "forchetta" di prezzi oscilla da € 2.250,00 ad € 3.500,00.

## BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso appartamenti residenziali

### Zona comprendente immobile oggetto di stima



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale: TRA VIA MUZII, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUEL E. ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE

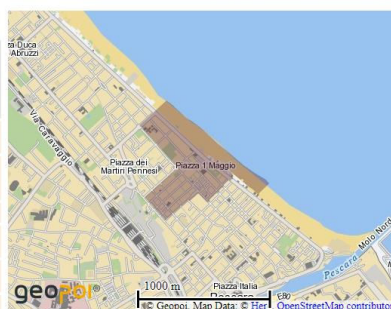
Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	4,1	6,1	L
Box	Normale	2300	3400	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2250	L	3,5	5,2	L
Posti auto scoperti	Normale	770	1150	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L	6,6	9,2	L



Zona "centrale" immediatamente circostante



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/ TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2

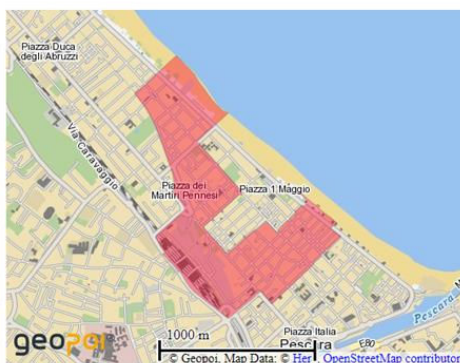
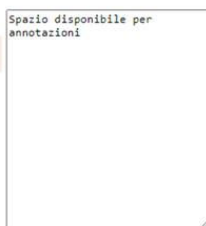
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3500	L	6,3	9,4	L
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	2350	3500	L	5,9	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2400	L	3,7	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	840	1250	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	6,1	9,1	L



L'immobile oggetto di stima e' in buono stato di conservazione, compreso in una palazzina di piccole dimensioni con elementi architettonici di pregio, integralmente ristrutturato negli ultimi venti anni, come pure gli appartamenti, con materiali e finiture di buon livello e/o pregio, con piccola corte esterna, percio' complessivamente meritevole di parametri migliorativi quantificabili nel 10/15% rispetto a quelli degli immobili di riferimento o "comparabili"; nel caso di specie si considera la media del 12,5%.

€ 2.300,00\* 1.125 = € 2.576,00, approssimabili ad €/mq 2.587,50 approssimabili ad € 2.600.00,00.

Il piu' probabile valore di mercato, scaturira' quindi dalla applicazione del prezzo stimato alla superficie commerciale stimata, quale riportata nella tabella che segue:

Rif. Cespitem n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg. - comm.le-
1	APPARTAMENTO	rialzato	21	400	50	A/2	4,5	86	650,74	Appartamento	83,24	1,00	83,24	
										terrazzino	8,20	0,50	4,10	
										cortiletto	11,73	0,50	5,87	
														<b>93,21</b>

Stima del piu' probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile, con metodo sintetico comparativo:

prezzo medio stimato	sup. comm.le	valore di mercato
€ 2.600,00	93,21	<b>€ 242.346,00</b>

**N.B. Il prezzo stimato, e' da intendersi relativo ad immobile, libero, immediatamente disponibile.**

**Nel caso di specie, l'immobile e' locato, con contratto della durata di anni 15, scadenza 01/04/2031, con rinnovo di ulteriori anni 15 in caso di mancata disdetta da parte del locatore, trascritto, con canone capitalizzato e pagato anticipatamente.**

**Nel caso quindi, di indisponibilita' dell'immobile a causa del predetto contratto, o di altro vincolo che ne impedisca e/o limiti la disponibilita' la stima dovra' necessariamente essere revisionata in ragione della natura e durata del vincolo.**

#### **CONCLUSIONI:**

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile oggetto in oggetto, in € 242.346,00, approssimabile ad **€ 242.000,00** (*duecentoquarantaduemila/00*), con il presupposto che possa essere da intendersi "libero o liberabile da persone e cose e disponibile".

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile in oggetto puo' essere venduto in lotto autonomo.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**Saranno eseguire le "restrizioni ipotecarie" proporzionali, alle seguenti formalita':**

**- r.p. 2592/2009 (cfr. all.8)**

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

**N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione**

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)**

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 727/2016 (cfr. all.10)**

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)**

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

**quesito 14)** Verifici le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

Per l'unita' immobiliare in oggetto, non risulta essere stato redato APE (vedasi attestazione rilasciata da "Provincia e ambiente srl" (cfr. all. 17)

## Lotto n° 2

### 2) Appartamento per abitazione, in Pescara Via Genova 45, piano rialzato, Fg. 21 part. 400, sub. 49

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita
2	APPARTAMENTO	primo	21	400	49	A/2	6,5	133	€ 939,95

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (Cfr All. 1). Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2 )** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

#### Breve descrizione

Appartamento per abitazione, sito in Pescara, Via Genova n° 45, posto al piano primo di una palazzina articolata su 5 livelli, a confine con sub. 31 (BCNC vano scala), sub 1 [REDACTED] distacco su corte privata sub. 36 a due lati [REDACTED] fabbricati l'u.i.u. e' riportata

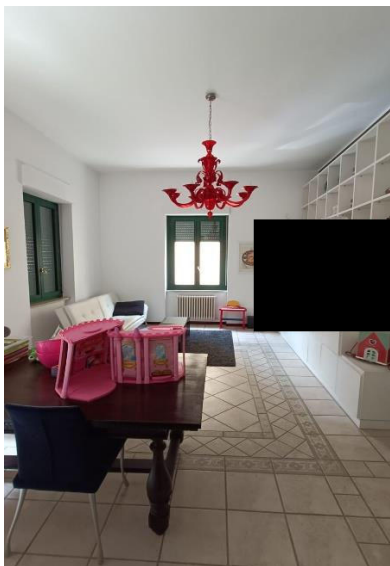
al fg. Fg. 21 Part. 400 Sub. **49** zona cens 1, categoria A/2 classe 3, vani 6.5, superficie catastale mq 133, rendita € 939,95.

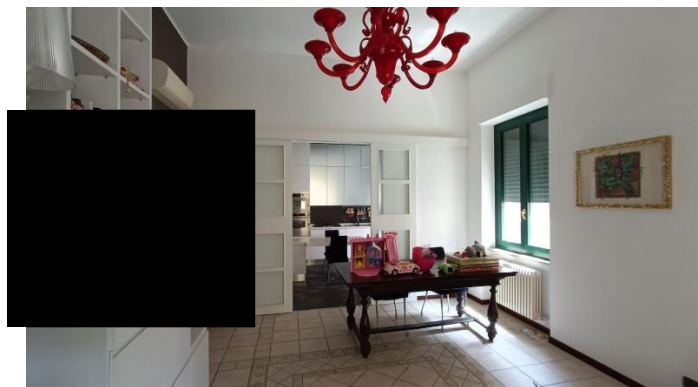
L'appartamento, affaccia su tre lati, (su *Via Genova sul lato sud, e sul cortile interno ai lati ovest e nord*); esso e' costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e balconcino con affaccio su cortili interni.

**Finiture e stato di conservazione:**

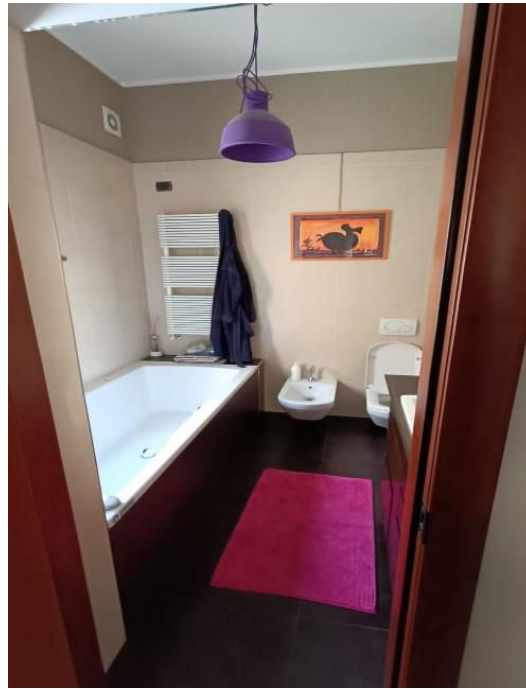
L'immobile oggetto di stima e' in buono stato di conservazione, compreso in una palazzina di piccole dimensioni con elementi architettonici di pregio, integralmente ristrutturato negli ultimi venti anni, come pure gli appartamenti.

Le finiture dell'appartamento, sono di medio pregio: pavimenti in gres porcellanato, bagni piastrellati con lastre in gres porcellanto, dotati di tutti i sanitari di civile abitazione, infissi in legno con vetro-camera, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato, L'appartamento e' inoltre dotato di impianto di riscaldamento e autonomo a radiatori, alimentato a gas metano, raffrescamento con condizionatori split a parete, impianto elettrico di tipo civile e videocitofono. Di seguito si riportano alcune foto significative









**Identificazione catastale:**

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al Fg. 21 Part. 400 Sub. **49** zona cens 1, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq. 133, rendita € 939,95 (*cfv visura catastale storica e planimetria All. 18*)

**Provenienza:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

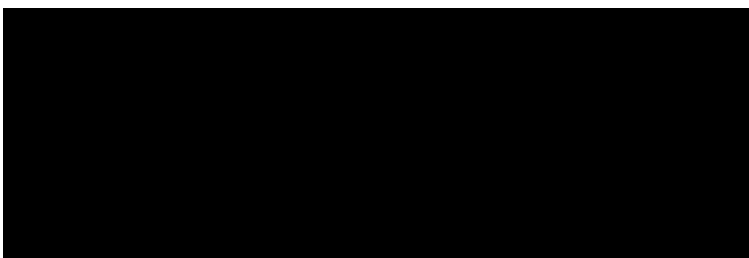
**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stata eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 49** (*cfv visura storica catastale All. 18*)

L'u.i.u. e' intestata alla attualita' come segue:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606



...a dell'atto pubblico di compravendita a rogito notaio

...ll'atto di compravendita a rogito notaio Mastroberardino

Alla attualità l' u.i.u. di che trattasi e' identificata al fg. 21 part. 400 sub. 49 cat. A/2, classe 3, vani 6,5 sup. cat. 133, rendita € 932,95 dal 29/03/2012;

il subalterno e' stato originato dalle seguenti variazioni:

- 01/12/99 sub. 43 variazione della destinazione (A/10);
- 19/03/99 sub. 16 variazione della destinazione (A/2)

## **TRASCRIZIONI**

- r.p. 1599/2016 (cfr. all. 19) Atto tra vivi, locazione ultranovennale, atto a rogito notaio De Matteis G del 26/02/2016 – rep. 69406;

- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 4) Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto a rogito notaio G. De Matteis del 27/03/2014 – rep. 67606;

- r.p. 5691/2006 (cfr. all. 5) Atto tra vivi, compravendita, atto a rogito notaio A. Mastroberardino del 07/04/2006 rep. 158451;

- r.p. 5865/99 (cfr. all. 6) Atto tra vivi, compravendita, a rogito notaio A, Mastroberardino del 19/07/1999, rep. 124498

- r.p. 6498/97 (cfr. all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio (cfr all. 5).

## **ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI**

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 6498/97 (cfr. all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio (cfr all. 5).

- r.p. 2592/2009 (cfr. all.8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 727/2016 (cfr. all.10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

Si riporta in allegato l'elenco delle formalità relative al sub. 49 e precedenti (cfr. all. 24)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria castale, risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

**quesito 5)** Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte, risulta essere stato ristrutturato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n° 430 del 07/11/97;
- C.E. per variante in c.o. n° 334 del 03/06/1999.

In data 22/08/2000, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità prot. 94/82 (cfr. all. 13)

In data 21/01/2011, è stata inoltrata al Comune di Pescara, comunicazione per attività di "edilizia libera" prot. 10349 del 21/01/20011, per esecuzione di "opere interne".

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

L'appartamento risulta attualmente affittato a [REDACTED] in forza di contratto di locazione ultra-novennale, giusta atto notar G. De Matteis del 26/02/2016 rep. 69406, contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile automaticamente alla scadenza, corrispettivo pagato anticipatamente per l'intero periodo della locazione (cfr. all. 20)

**quesito 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti eseguiti non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri ulteriori oltre quelli trascritti negli atti pubblici trascritti, ivi compreso il contratto di locazione ultra-novennale.

L'amministratore ha rilasciato documento trasmesso a mezzo mail, dal quale risulta l'importo delle spese condominiali pregresse (€ 1.308,26) che restano in capo all'aggiudicatario e ha inoltre asserito che il condominio ha incaricato l'Arch.

Malatesta per eseguire un computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria della facciata, senza precisare l'impegno di spesa (cfr. all. 16).

**Quesito n° 9)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Dovranno essere eseguite le "restrizioni ipotecarie" proporzionali, alle seguenti formalità':**

- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

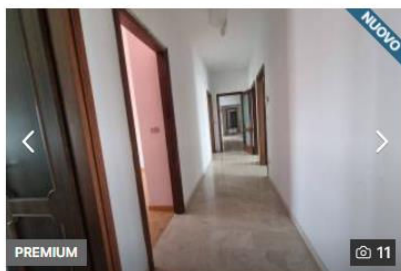
Il metodo di stima da adottarsi per le finalità previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il più probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili simili immessi sul mercato da operatori immobiliari "comparabili" e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi

aspetti: prezzi medi, conoscenza delle micro-zone della città e del parco immobiliare di cui è composto, dinamicità del mercato, sviluppi futuri; ciò è necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Il mercato degli immobili residenziali, nella zona, è sufficientemente dinamico, per cui possono essere reperiti dati di immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili a quello oggetto di stima, con opportuni coefficienti di rettifica.

A seguire si riportano estratti di alcune proposte di vendita, in zona.

### OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso locali commerciali



#### Quadrilocale piazza del Sacro Cuore, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 350.000 4 locali 152 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 5 piano

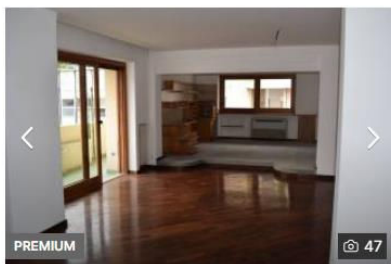
##### APPARTAMENTO PIAZZA SACRO CUORE

Disponiamo di ampissimo e luminosissimo appartamento nel cuore di Pescara al quinto piano con affaccio su Piazza Sacro Cuore, composto da :ampio ingresso, salone con affaccio sulla...



VISITA

MESSAGGIO



#### Appartamento corso Vittorio Emanuele II, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 350.000 5 locali 180 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 6 piano

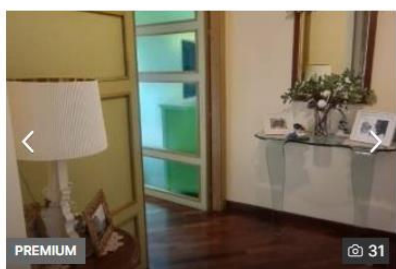
##### Nel cuore della città luminoso ed ampio appartamento

Nel cuore di Pescara, di fronte le Poste centrali, in Corso Vittorio Emanuele II, proponiamo in vendita all'interno della Galleria Circus, un ampio e luminoso appartamento posto all'interno di...



VISITA

MESSAGGIO



#### Quadrilocale via Roma, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

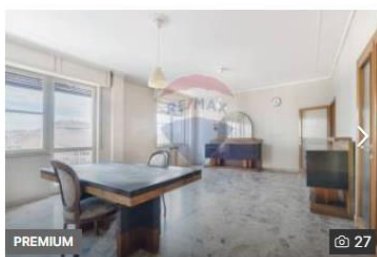
€ 298.700 4 locali 122 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 4 piano

Pescara in posizione centralissima Vendesi appartamento in palazzina sulla zona pedonale, quarto piano, luminosissimo, esposizione sud ovest . l'immobile ha una superficie di circa 110 mq oltre balconi ed è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno della...



VISITA

MESSAGGIO



#### Quadrilocale via milano 75, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 300.000 4 locali 154 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 4 piano

##### Appartamento in vendita a Pescara, Centro

Pescara centro, precisamente su Via Milano, in zona centralissima a pochissima distanza dalla stazione centrale, dal corso principale della città, in area pedonale, si propone in vendita un...



VISITA

MESSAGGIO





### Appartamento via Fiume 4, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

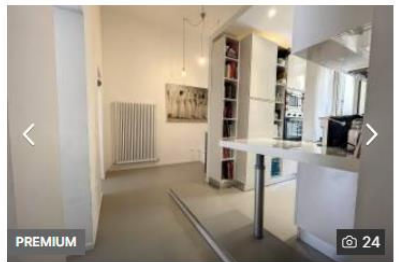
€ 580.000 | 5+ locali | 186 m<sup>2</sup> superficie | 3 bagni | 5 piano

Attico e Superattico con garage in centro città

CONTEMPORANEO E GIOVANILE CON OGNI COMODITA' SOTTO CASA. PESCARA Centro - Adiacente alla Piazza del Sacro Cuore, in un contesto elegante e riservato, proponiamo un...



VISITA | MESSAGGIO |



### Trilocale via poerio 6, Stazione Centrale - Corso Vittorio, Pescara

€ 255.000 | 3 locali | 91 m<sup>2</sup> superficie | 1 piano

Appartamento in vendita a Pescara

Affare imperdibile a Pescara Centro! Primo piano senza ascensore a prezzo imbattibile! Scegliere la casa giusta può essere un vero problema. Si deve trovare l'immobile che risolve...



VISITA | MESSAGGIO |

prezzi richiesti	sup. comm.li	prezzo €/mq	prezzo mq/medio
			<b>€ 2.427,33</b>
€ 350.000,00	152	€ 2.302,63	
€ 350.000,00	180	€ 1.944,44	
€ 298.700,00	122	€ 2.448,36	
€ 300.000,00	154	€ 1.948,05	
€ 580.000,00	186	€ 3.118,28	
€ 255.000,00	91	€ 2.802,20	

Il prezzo medio rilevato dagli annunci immobiliari per appartamenti comparabili con quello oggetto di stima per ubicazione e stato di conservazione e' pari ad €/mq. 2.427,00. Al prezzo medio richiesto, desunto dalle offerte pubblicizzate deve essere applicata una percentuale di sconto di contrattazione che nel caso di specie risulta essere piuttosto contenuto (circa il 5%), essendo il mercato molto dinamico con buona richiesta. Il prezzo medio di vendita degli immobili comparabili puo' essere perciò stimato come segue:

€ 2.427,00 x 0,95 = € 2.305,65 approssimabile ad € 2.300,00.

Tale prezzo rientra pienamente anche nella forchetta di prezzi pubblicati dall'OMI, infatti l'organismo dell'Agenzia Entrate, relativamente alla microzona nella quale e' compresa l'immobile oggetto di stima, riporta prezzi compresi tra € 1.750,00 e 2.600,00 per immobili in stato di conservazione normale. Di seguito si riporta anche il prospetto prezzi OMI, relativa alla zona immediatamente circostante; in tale zona l'OMI ha rilevato prezzi anche per immobili in stato di conservazione "ottimo"; in questo caso la "forchetta" di prezzi oscilla da € 2.250,00 ad € 3.500,00.

## BANCA DATI OMI prezzi medi immobili uso appartamenti residenziali

Zona comprendente immobile oggetto di stima



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/ TRA VIA MUZIL, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUEL  
E, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE

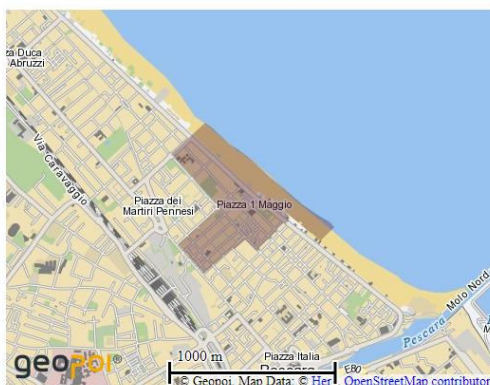
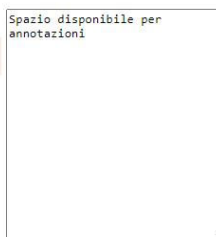
Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	4,1	6,1	L
Box	Normale	2300	3400	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2250	L	3,5	5,2	L
Posti auto scoperti	Normale	770	1150	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L	6,6	9,2	L



Zona "centrale" immediatamente circostante



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/ TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E V  
IA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2

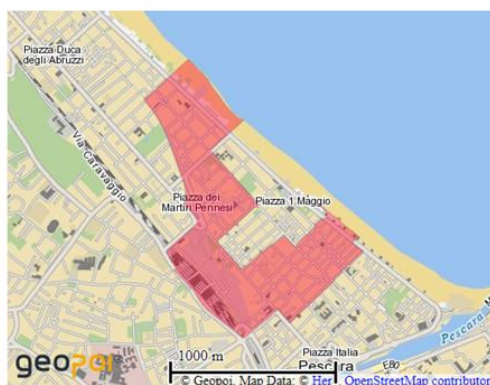
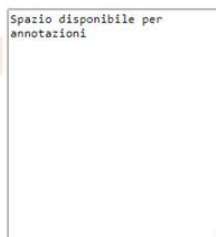
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3500	L	6,3	9,4	L
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	2350	3500	L	5,9	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2400	L	3,7	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	840	1250	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	6,1	9,1	L



L'immobile oggetto di stima e' in buono stato di conservazione, compreso in una palazzina di piccole dimensioni con elementi architettonici di pregio, integralmente ristrutturato negli ultimi venti anni, come pure gli appartamenti, con materiali e finiture di buon livello e/o pregio, con piccola corte esterna, perciò complessivamente meritevole di parametri migliorativi quantificabili nel 10/15% rispetto a quelli degli immobili di riferimento o "comparabili"; nel caso di specie si considera la media del 12,5%.

€ 2.300,00\* 1.125 = € 2.576,00, approssimabili ad €/mq 2.587,50 approssimabili ad. € 2.600.00,00.

Il piu' probabile valore di mercato, scaturira' quindi dalla applicazione del prezzo stimato alla superficie commerciale stimata, quale riportata nella tabella che segue:

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg.-comm.le-
2	APPARTAMENTO	primo	21	400	49	A/2	6,5	133	€ 939,95	Appartamento	132,98	1,00	132,98	
										balcone	4,18	0,50	2,09	
														<b>135,07</b>

Stima del piu' probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile, con metodo sintetico comparativo:

prezzo medio stimato	sup. comm.le	valore di mercato
€ 2.600,00	135,07	<b>€ 351.182,00</b>

**N.B.** Il prezzo stimato, e' da intendersi relativo ad immobile, libero, immediatamente disponibile.

Nel caso di specie, l'immobile e' locato, con contratto della durata di anni 15, scadenza 01/02/2031, con rinnovo di ulteriori anni 15 in caso di mancata disdetta da parte del locatore, trascritto, con canone capitalizzato e pagato anticipatamente.

**Nel caso quindi, di indisponibilita' dell'immobile a causa del predetto contratto, o di altro vincolo che ne impedisca e/o limiti la disponibilita' la stima dovra' necessariamente essere revisionata in ragione della natura e durata del vincolo.**

#### **CONCLUSIONI:**

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile oggetto in oggetto, in € 351.182,00, approssimabile ad **€ 350.000,00** (trecentocinquantamila/00), con il presupposto che possa essere da intendersi "libero o liberabile da persone e cose e disponibile".

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile in oggetto puo' essere venduto in lotto autonomo.

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**Dovranno essere eseguite le "restrizioni ipotecarie" proporzionali, alle seguenti formalita':**

- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

**N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione**



1. *Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. *Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. *Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. *Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 13)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. *Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)*
2. *Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)*

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

-----

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

Per l'unita' immobiliare in oggetto, non risulta essere stato redato APE (vedasi attestazione rilasciata da Provincia e Ambiente srl) (cfr. all. 17)

## **Lotto n° 3**

**3) AUTORIMESSA, in Pescara Via Genova 45, piano seminterrato, Fg. 21 part. 400, sub. 22**

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita
3	AUTORIMESSA	seminterrato	21	400	22	C/6		50	€ 311,27

**quesito 1)** prima di ogni attivita', controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell' art. 567 2° comma cpc, segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

La parte richiedente la vendita ha fornito relazione notarile ex art. 567 2° comma che si allega alla presente (*Cfr All. 1*) Tale documento e' datato 30/08/2017; il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle ispezioni ipota-catastali, riportate al paragrafo 3.

**quesito 2 )** identifichi e descriva il bene pignorato, con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Segnali l'eventuale necessita' di provvedere all'apposizione dei termini.

#### **Breve descrizione**

Locale autorimessa, sito in Pescara, Via Genova n° 45, posto al piano seminterrato di una palazzina articolata su 5 livelli (di cui uno seminterrato) a confine con sub. 32 (*BCNC spazio di manovra*), sub. 28 (autorimessa propr. altra ditta), distacco su via Genova, sub. 23 (locale garage propr. altra ditta), salvo altri;

Allo spazio di manovra interno, si accede da uno spazio esterno confinante con la via Genova dotato di cancello automatizzato (*sub. 33 area urbana*). **N.B. Il sub. 33 risulta tutt'ora intestato alla Soc. Immobiliare Genova SaS di D'Arcangelo e Liquori**

#### **Finiture e stato di conservazione**

L'autorimessa, e' costituita da un locale unico di forma rettangolare (circa mt. 10.00 x 4.00) con serranda scorrevole manuale a chiusura dello stesso, verso lo "spazio di manovra" e finestre poste al di sopra della quota marciapiede. La porta di accesso e' posta su uno dei lati lunghi del locale, in posizione decentrata. L'altezza interpiano e' mt. 2.20. All'autorimessa si accede per tramite del cortile esterno recintato (vedasi anche paragrafo precedente), e dotato di cancello automatizzato, posto a confine con il marciapiede via Genova. Tutto il piano ove sono ubicate le autorimesse, e' collegato ai piano soprastanti ove sono gli appartamenti, per tramite di gradinata interna e ascensore.

Di seguito si riportano alcune foto significative





**Identificazione catastale:**

In catasto fabbricati l'u.i.u. e' riportata al fg. Fg. 21 Part. 400 Sub. **22** zona cens. 1, categoria C/6 classe 9, consistenza mq. 41, superficie catastale mq 50, rendita € 311,27. *(cfr visura catastale storica e piantina catastale All. 21)*

**Provenienza:**

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), - proprieta' 100% - in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606.

**quesito 3)** ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc, le vicende giuridiche degli immobili per la durata el ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuita' delle trascrizioni e quli siano i diritti della parte eseguita;

Al fine di accertare quanto richiesto, e' stato eseguito preventivamente un accertamento storico catastale ventennale, che di seguito si riporta:

**Storica catastale sub. 22** *(cfr visura storica catastale All. 21)*

L'u.i.u. e' intestata alla attualita' come segue:

- SODIFARM Group srl con sede in San Giovanni Teatino (CH), in forza dell'atto di mutamento di denominazione societaria a rogito notaio De Matteis di Chieti del 27/03/2014 rep. 67606

**Precedenti:**

██████████ o ██████████ in forza dell'atto pubblico di compravendita a rogito notaio Mastroberardino Antonio del 07/04/2006 rep. n° 158451;

██████████ con sede in Pescara in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Mastroberardino A. del 19/07/1999 rep. 124498

Alla attualita' l' u.i.u. di che trattasi e' identificata al fg. 21 part. 400 sub. 22 cat. C/6, classe 9, vani 41 sup. cat. 50, rendita € 311,27 dal 19/03/99 (variazione catastale da "in corso di costruzione a ultimato");

## TRASCRIZIONI

- r.p. 1599/2016 (cfr. all. 19) Atto tra vivi, locazione ultranovennale, atto a rogito notaio De Matteis G del 26/02/2016 – rep. 69406;
- r.p. 8937/2014 (cfr. all. 4) Atto tra vivi, mutamento di denominazione o ragione sociale, atto a rogito notaio G. De Matteis del 27/03/2014 – rep. 67606;
- r.p. 5691/2006 (cfr. all. 5) Atto tra vivi, compravendita, atto a rogito notaio A. Mastroberardino del 07/04/2006 rep. 158451;
- r.p. 5865/99 (cfr. all. 6) Atto tra vivi, compravendita, a rogito notaio A, Mastroberardino del 19/07/1999, rep. 124498
  
- r.p. 6498/97 (cfr. all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio

## ISCRIZIONI, FORMALITA', VICOLI E ONERI

relative alle ispezioni eseguite

- r.p. 6498/97 (cfr. all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio
  
- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8)  
Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;  
N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione
  1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)  
Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;
  1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10)  
Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;
  1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)  
Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.
  1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
  2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)
  
- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)  
Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

Si riporta in allegato l'elenco delle formalità relative al sub. 22 (cfr. all. 25)

**quesito 4)** In caso di immobili urbani non ancora accatastati, o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

La planimetria castale, risponde allo stato di fatto dell'immobile

**quesito 5)** Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene non che l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte, risulta essere stato ristrutturato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n° 430 del 07/11/97;
- C.E. per variante in c.o. n° 334 del 03/06/1999.

In data 22/08/2000, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità prot. 94/82 (cfr. all. 13)

**quesito 6)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28/02/85 n° 47, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'u.i.u., risulta conforme agli atti autorizzativi rilasciati e/o asseverati.

**quesito 7)** Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

L'autorimessa unitamente all'appartamento sub. 49, risulta attualmente affittata a [REDACTED] [REDACTED] a di contratto di locazione ultra-novennale, giusta atto notar G. De Matteis del 26/02/2016 rep. 69406, contratto di locazione della durata di anni 15 rinnovabile automaticamente alla scadenza, corrispettivo pagato anticipatamente per l'intero periodo della locazione (cfr. all. 20)

**Quesito n° 8)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

In esito agli accertamenti eseguiti non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri ulteriori oltre quelli trascritti negli atti pubblici trascritti, ivi compreso il contratto di locazione ultra-novennale, e il l'atto di vincolo a parcheggio sottoscritto con il comune di Pescara.

- r.p. 6498/97 (cfr. all. 7) costituzione di vincolo di destinazione permanente, a parcheggio

L'amministratore ha rilasciato documento trasmesso a mezzo mail, dal quale risulta l'importo delle spese condominiali pregresse (€ 180,12) che restano in capo all'aggiudicatario e ha inoltre asserito che il condominio ha incaricato l'Arch. Malatesta per eseguire un computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria della facciata, senza precisare l'impegno di spesa (cfr. all. 16) .

**quesito 9)** Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

**Dovranno essere eseguite le "restizioni" proporzionali, alla seguenti formalità':**

- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**quesito 10)** Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo a base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a non me del disposto dei cui all'art. 568 3° comma cpc come introdotto ex D.L. 83/15

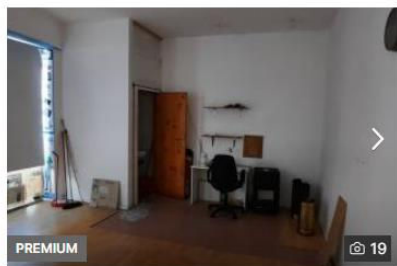
Il metodo di stima da adottarsi per le finalità previste dalla presente relazione, ovvero quello di ricercare il più probabile valore di mercato in condizioni di libera vendita, e' quello sintetico-comparativo. Tale metodo necessita del reperimento di dati oggettivi relativi a recenti transazioni e/o prezzi di immobili similari immessi sul mercato da operatori

immobiliari (comparabili) e della conoscenza del mercato immobiliare della zona ove il bene e' ubicato in tutti i suoi aspetti: prezzi medi, conoscenza delle micro-zone della citta' e del parco immobiliare di cui e' composto, dinamicita' del mercato, sviluppi futuri; cio' e' necessario per poter apportare i coefficienti correttivi che tengano conto delle specificita' dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli di riferimento.

Il mercato degli immobili residenziali per box auto o autorimessa, nella zona, e' sufficientemente dinamico, per cui possono essere reperiti dati di immobili e/o transazioni eseguite in epoca recente, comparabili a quello oggetto di stima, con opportuni coefficienti di rettifica.

A seguire si riportano estratti di alcune proposte di vendita, in zona.

### OFFERTE COMMERCIALI di immobili uso autorimessa



#### Garage - Box via Ravenna 52, Piazza Salotto - Corso Umberto, Pescara

€ 90.000 35 m<sup>2</sup> superficie T piano

Ampio locale commerciale da adibire a garage Pescara centro

CG Immobiliare di Carlo Gallucci propone in vendita locale commerciale di 35mq con due vetrine e convertibile in garage. La nostra Agenzia, presente sul mercato immobiliare di Pesca...

IMMOBILIARE  
DI CARLO GALLUCCI

VISITA MESSAGGIO



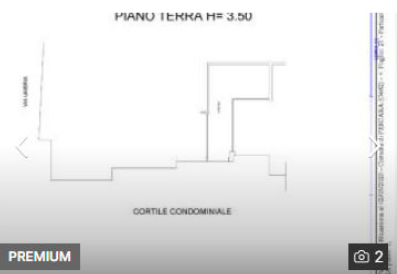
#### Garage - Box via Tasso 100, Piazza Salotto - Corso Umberto, Pescara

€ 89.000 24 m<sup>2</sup> superficie

CENTRALISSIMO VIA CARDUCCI - PALAZZO ONE HUNDRED - In palazzina di recente costruzione, disponiamo di n. 2 Garage al 2° livello seminterrato con accesso carrabile dalla strada e doppio accesso pedonale sia dalla strada che dalla palazzina, entrambi serviti...

TECNOCASA  
FRANCHISING NETWORK

VISITA MESSAGGIO



#### Garage - Box via Umbria, Piazza Salotto - Corso Umberto, Pescara

€ 125.000 36 m<sup>2</sup> superficie T piano

Vendesi box auto a Pescara centro. Garage in vendita a Pescara centro. Proponiamo in vendita in pieno centro a Pescara, e precisamente in via Umbria, un box auto posto al piano terra di una palazzina residenziale. Il garage in vendita presenta una superficie di circa 36 mq netti...

ITALIA AFFITTI  
Franchising Immobiliare

VISITA MESSAGGIO



#### Garage - Box via Firenze, Piazza Salotto - Corso Umberto, Pescara

€ 75.000 44 m<sup>2</sup> superficie S piano

Comodo garage Pescara Centro

Pescara Centro, fine via Firenze incrocio via Venezia, proponiamo in vendita comodo garage di circa 44 mq, altezza h:2.47, posto al piano seminterrato. Il garage è dotato di basculante,...



VISITA MESSAGGIO

prezzi richiesti	sup. comm.li	prezzo €/mq	prezzo mq/medio
			<b>€ 2.864,13</b>
€ 90.000,00	35	€ 2.571,43	
€ 89.000,00	24	€ 3.708,33	
€ 125.000,00	36	€ 3.472,22	
€ 75.000,00	44	€ 1.704,55	

Il prezzo medio rilevato dagli annunci immobiliari per i box (garage-autorimesse) comparabili con quello oggetto di stima per zona di ubicazione, posizionamento nel fabbricato, e' pari ad €/mq. 2.864,00. Tale prezzo e' compreso nella forchetta rilevata dall'OMI, per la zona, che va da € 2.300,00 ad € 3.400,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/- TRA VIA MUZZI, R. MARGHERITA, MAZZINI, C.SO V. EMANUEL E, ROMA, FABRIZI, GALILEI E LUNGOMARE

Codice zona: B2

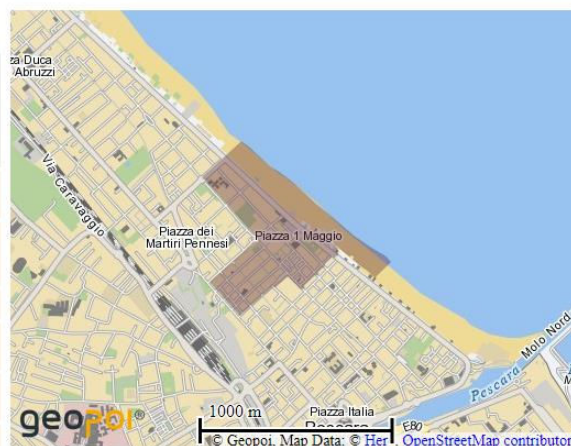
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	4,1	6,1	L
Box	Normale	2300	3400	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	Normale	1500	2250	L	3,5	5,2	L
Posti auto scoperti	Normale	770	1150	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L	6,6	9,2	L

Spazio disponibile per annotazioni



Si riporta di seguito anche i valori OMI relativa a micro-zona contigua a quella ove e' ubicato l'immobile oggetto di stima



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESCARA

Comune: PESCARA

Fascia/zona: Centrale/ TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA, ESCLUSA ZONA B2

Codice zona: B1

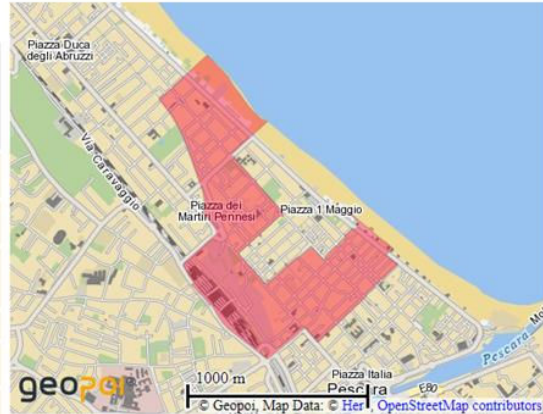
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3500	L	6,3	9,4	L
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	4,6	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	2350	3500	L	5,9	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	1600	2400	L	3,7	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	840	1250	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	6,1	9,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Lo sconto medio praticato ai prezzi richiesti per conseguire le transazioni e' dell'ordine del 5-8%, attesa la limitatezza dell'offerta rispetto alla richiesta. Nel caso specie per determinare il prezzo medio richiesto si utilizzerà un ribasso medio del 6,5%.

$$€/\text{mq } 2.864,00 - (2.864,00 \cdot 0.065) = €/\text{mq } 2.677,00$$

L'immobile oggetto di stima, rispetto a quelli comparabili, sconta alcune specificità migliorative: ubicazione in zona centralissima con disponibilità di box, estremamente contingentata, posto piano seminterrato, con accesso da cortile privato recintato, dotato di finestre a fuori terra (a filo marciapiede), collegato agli appartamenti per mezzo di gradinata e ascensore; sconta anche specificità peggiorative: altezza limitata mt. 2.20, capacità di parcheggio non commisurata alla superficie del locale. I parametri incrementativi si considerano assorbiti da quelli peggiorativi, per cui il prezzo medio rilevato, può essere assunto quale prezzo di stima dell'immobile in oggetto, approssimato per difetto ad €/mq 2.650,00.

Il più probabile valore di mercato, scaturirà quindi dalla applicazione del prezzo stimato alla superficie commerciale stimata, quale riportata nella tabella che segue:

Rif. Cespite n°	Descrizione	piano	fg	part	sub	cat	vani	sup cat	rendita	Destinazione	sup lorda	Coeff. Omog.	Sup. ragg.	Sup. tot. ragg.- comm.le-
3	AUTORIMESSA	terra	21	400	22	C/6		50	€ 311,27	Autorimessa	50,70	1,00	50,70	
														50,70

prezzo medio stimato	sup. comm.le	valore di mercato
€ 2.650,00	50,7	€ 134.355,00

Nel caso di specie, l'immobile e' locato, con contratto della durata di anni 15, scadenza 01/02/2031, con rinnovo di ulteriori anni 15 in caso di mancata disdetta da parte del locatore, trascritto, con canone capitalizzato e pagato anticipatamente.

Nel caso quindi, di indisponibilita' dell'immobile a causa del predetto contratto, o di altro vincolo che ne impedisca e/o limiti la disponibilita' la stima dovra' necessariamente essere revisionata in ragione della natura e durata del vincolo.

#### **CONCLUSIONI:**

In ragione quanto sopra analizzato ed esposto il sottoscritto ritiene poter stimare il piu' probabile valore di mercato dell'immobile oggetto in oggetto, in € 134.355,00, approssimabile ad € **134.000,00** (*centotrentaquattomila/00*), con il presupposto che possa essere da intendersi "libero o liberabile da persone e cose e disponibile".

**quesito 11)** Dica se il compendio pignorato, debba essere posto in vendita in uno o piu' lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita, (ubicazione, consistenza, confini catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'immobile in oggetto puo' essere venduto in lotto autonomo

**quesito 12)** Descriva analiticamente tutte le formalita' pregiudizievoli, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

**Dovranno essere eseguite le "restizioni" proporzionali, alla seguenti formalita':**

- r.p. 2592/2009 (cfr. all. 8)

Ipoteca di € 1.000.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico a garanzia di mutuo di € 500.000,00, accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 24/06/2009 rep. 60523;

N.B. Trattasi di mutuo con ammortamento in sette anni; non e' annotata la cancellazione

1. Annotazione 2435 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 223 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1894/2014 (cfr. all. 9)

Ipoteca di € 1.200.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico SpA, a garanzia di mutuo fondiario di € 600.000,00 accesa con atto a rogito notar G. De Matteis del 18/12/2014, rep. 68301;

1. Annotazione 2436 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 224 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 727/2016 (cfr. all. 10)

Ipoteca Giudiziale di € 500.000,00 accesa in data 20/04/2016, a favore della BCC di Cappelle sul Tavo, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 350.796,98 del 10/03/2016 n° 818;

1. Annotazione 2437 del 11/10/21 (restrizione di beni)
2. Annotazione 225 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1635/2016 (cfr. all. 11)

Ipoteca Giudiziale di € 390.000,00, accesa in data 03/08/2016, a favore di UNIPOL SpA, derivante da Decreto Ingiuntivo di € 294.231,13 n° 2568 del 26/07/2016.

1. Annotazione 2438 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 226 del 18/01/2023 (restrizione beni)

- r.p. 1698/2016 (cfr. all. 12)

Ipoteca Giudiziale di € 400.000,00 accesa in data 10/08/2016 a favore della BANCA CARIM SpA derivante da decreto ingiuntivo di € 569.101,85 del 03/06/2016 n° 1057

1. Annotazione 2439 del 11/10/21 (restrizione di beni)

2. Annotazione 227 del 18/01/2023 (restrizione beni)

**quesito 13)** Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, (DVD) corredata dai relativi elaborati, (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

-----

**quesito 14)** Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.lgs 311/06.

Per l'unita' immobiliare in oggetto, non deve essere stato redato APE (vedasi linee guida Ape)

Francavilla al Mare, 30/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre

## 5.0 ALLEGATI

- All. 1 – certificazione notarile del 30/08/2017
- All. 2 – visura storica catastale e piantina sub. 50
- All. 2/A – visura storica sub. 41
- All. 3 – nota di trascrizione r.p. 2914/2016
- All. 4 – nota di trascrizione r.p. 937/2014
- All. 5 – nota di trascrizione r.p. 5691/2006
- All. 6 – nota di trascrizione r.p. 5865/1999
- All. 7 – nota di trascrizione r.p. 6498/1997
- All. 8 – nota di iscrizione r.p. 2592/2009
- All. 9 – nota di iscrizione r.p. 1894/2014
- All. 10 – nota di iscrizione r.p. 727/2016
- All. 11 – nota di iscrizione r.p. 1635/2016
- All. 12 – nota di iscrizione r.p. 1698/2016
- All. 13 - certificato di abitabilità del 22/08/2000
- All. 14 – istanza di agibilità del 15/04/2009
- All. 15 – contratto di affitto ultranovennale del 11/04/2016 sub. 50
- All. 16 – mail del 05/06/2023 e attestazione amministratrice Dott.ssa A. Partenza del 22/06/2023
- All. 17 – mail pec / attestazione Provincia e Ambiente srl del 31/05/2023
- All. 18 - visura storica catastale e piantina sub. 49
- All. 19 – nota di trascrizione r.p. 1599/2016
- All. 20 – contratto di affitto ultranovennale del 26/02/2016 sub. 49 e sub. 22
- All. 21 - visura storica catastale e piantina sub. 22
- All. 22 – nota di trascrizione r.p. 9187/2021
- All. 23 – elenco formalità sub 50, ex sub 45, 44, 41, 14
- All. 24 – elenco formalità sub 49, ex sub 43, 16
- All. 25 – elenco formalità sub 22
- All. 26 – documentazione fotografica e plan. catastale sub. 50
- All. 27 - documentazione fotografica e plan. catastale sub. 49
- All. 28 – documentazione fotografica e plan. catastale sub. 22

*FrancaVilla al Mare, 30/06/2023*

IL C.T.U.

Geom. Vincenzo Baldassarre