
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marchetti Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17

Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc.....	19



INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Marchetti Eugenio, con studio in Via dei Sanniti, 26 - 65100 - Pescara (PE), email arch.emarchetti@gmail.com, PEC eugenio.marchetti@archiworldpec.it, Tel. 349 0974803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc (Coord. Geografiche: 42°31'01.8"N 14°07'36.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA MARTIRI ANGOLANI 33, PIANO T-1-2

Appartamento su più livelli composto da ingresso, cucina, cinque camere, studio, bagno, spogliatoio, terrazza e locale sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

l'accesso avviene tramite una scala a pioli, perchè la scala di accesso non è stata realizzata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEI TULIPANI SNC

terreno tra due fabbricati

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord confina con p.lla 41, a est confina con via Martiri Angolani, a sud confina con p.lla 43, ad ovest confina con p.lla 648

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	110,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	91,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	5,00 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
Terrazza	39,00 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	2
Soffitta	91,00 mq	114,00 mq	0,20	22,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				301,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,46 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	42	4		A7	2	11,5	264 mq	1158,15 €	T-1-2	SI al sub 5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

si precisa che i sub 4 e 5 sono individuati nella medesima planimetria perchè graffati, la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi e non è riportato il sottotetto. la planimetria catastale è conforme alla DIA 18/2010

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è in evidente stato di abbandono, gli impianti sono vetusti e non funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato è in mattoni con solai in putrelle e tavelle, tetto in legno con coppi. La pavimentazione è in marmette e cementine. Infissi esterni in legno con vetro singolo, infissi interni in legno. Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, non è presente un generatore di calore. il fabbricato è in stato di abbandono, tutte le finiture sono vetuste e degradate, gli impianti non sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1981 al 05/05/1981	**** Omissis ****	costituzione da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/1981 al 08/12/1983	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/1983 al 13/10/1993	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1993 al 21/07/1999	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/1999 al 08/01/2000	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2000 al 22/12/2000	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2000 al 26/01/2001	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2001 al	**** Omissis ****	successione			

11/05/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/05/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia Giovanni	11/05/2004	154372	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 11/05/2004
Reg. gen. 7641 - Reg. part. 1443
Importo: € 600.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00

Interessi: € 300.000,00

Percentuale interessi: 3,025 %

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 25/09/2018

Reg. gen. 12432 - Reg. part. 1880

Importo: € 173.725,10

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 86.862,55



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 01/06/2022
Reg. gen. 10870 - Reg. part. 7737
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

il fabbricato è ante 1967, dall'accesso agli atti è emerso che l'unico titolo edilizio è una DIA nr. 18/2010. L'immobile non risulta conforme alla DIA presentata, inoltre la scala d'accesso non è stata realizzata e l'unico modo per entrare è tramite una scala a pioli. l'immobile non risulta agibile.

le difformità rispetto alla sono la mancanza della scala che collega dal piano terra al piano primo, la mancanza del locale ripostiglio sottoscala al piano 1, la mancanza del disimpegno all'ingresso del piano 1, il tutto meglio individuato nelle planimetrie allegate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

a nord est confina con p.lla 1347, a sud est confina con p.lla 1353, a sud ovest confina con p.lla 1447 e 1357, a nord ovest confina con p.lla 1358

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	176,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	1448				Vigneto	1		2,82 €	1,27 €	

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non vi sono servitù iscritte, tuttavia il terreno serve come collegamento tra la strada e le p.lle 1353-1354-1361, inoltre la p.lla 1447 ha un cancello carraio che insiste sulla p.lla 1448

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1970 al 17/05/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		coletti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		scaccia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 01/06/2022
Reg. gen. 10870 - Reg. part. 7737
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

il terreno rientra all'interno del prg in "piano Particolareggiato in Località san Martino" art 14 NTA e in comparto 16 "zone di nuovo impianto c2" art. 9-10-11-12-13 NTA. Il terreno deriva dal frazionamento di una precedente lottizzazione completata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2
Appartamento su più livelli composto da ingresso, cucina, cinque camere, studio, bagno, spogliatoio, terrazza e locale sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 42, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SI al sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.438,00
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - compartivo.
È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza dello stato di manutenzione interno ed esterno.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.
Fonti di informazione:
- agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari, bollettino immobiliare
- O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'agenzia del territorio - 1° semestre 2022
Tutto ciò premesso e considerato lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), il più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

Regularizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico vuol dire anche renderlo agibile per la sua destinazione d'uso, si rendono quindi necessarie le opere edilizie sia per allinearlo alla DIA del 2010 sia per renderlo agibile, pertanto lo scrivente ha tenuto conto nella stima di un costo di tali opere pari a 149.600,00 €, e il valore di 300€/mq è già decurtato dell'importo necessario alla regolarizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2	301,46 mq	300,00 €/mq	€ 90.438,00	100,00%	€ 90.438,00
				Valore di stima:	€ 90.438,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc terreno tra due fabbricati
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1448, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.520,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc	176,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.520,00	100,00%	€ 3.520,00
				Valore di stima:	€ 3.520,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 02/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marchetti Eugenio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2
Appartamento su più livelli composto da ingresso, cucina, cinque camere, studio, bagno, spogliatoio, terrazza e locale sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 42, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SI al sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc
terreno tra due fabbricati
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1448, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il terreno rientra all'interno del prg in "piano Particolareggiato in Località san Martino" art 14 NTA e in comparto 16 "zone di nuovo impianto c2" art. 9-10-11-12-13 NTA. Il terreno deriva dal frazionamento di una precedente lottizzazione completata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto Aprutino (PE) - via Martiri Angolani 33, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 42, Sub. 4, Categoria A7, Graffato SI al sub 5	Superficie	301,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in evidente stato di abbandono, gli impianti sono vetusti e non funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento su più livelli composto da ingresso, cucina, cinque camere, studio, bagno, spogliatoio, terrazza e locale sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via dei Tulipani snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1448, Qualità Vigneto	Superficie	176,00 mq
Descrizione:	terreno tra due fabbricati		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LORETO APRUTINO (PE) - VIA MARTIRI ANGOLANI 33, PIANO T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 11/05/2004
Reg. gen. 7641 - Reg. part. 1443
Importo: € 600.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00
Interessi: € 300.000,00
Percentuale interessi: 3,025 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 25/09/2018
Reg. gen. 12432 - Reg. part. 1880
Importo: € 173.725,10
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 86.862,55

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 01/06/2022
Reg. gen. 10870 - Reg. part. 7737
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEI TULIPANI SNC

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PESCARA il 01/06/2022
Reg. gen. 10870 - Reg. part. 7737
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it