

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mastrangelo Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	11
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2022 del R.G.E. ....	27

<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.198,74</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1.....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 08/03/2023, il sottoscritto Arch. Mastrangelo Ugo, con studio in Via Campo Felice, 49 - Pescara (PE), email ugo.mastrangelo@libero.it, PEC ugo.mastrangelo@archiworldpec.it, Tel. 328 4222715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 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 Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

Trattasi di un abitazione posta al piano primo di un piccolo edificio residenziale. Si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. L'unità è composta da cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto, due servizi igienici, oltre un terrazzo lato strada e altri accessori; ha anche una corte esclusiva nel retro del lotto interessato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un vano scala esclusivo che parte dal piano terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

Trattasi di un locale che si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. E' posto sulla parte posteriore dell'edificio a un livello inferiore rispetto al piano stradale. Lo stesso è impropriamente utilizzato come taverna, ma la destinazione urbanistica e catastale è garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

All'interno del fascicolo risulta depositata la relazione notarile di cui all'ex art 567. Ad essa sono state allegate le visure storiche, le planimetrie catastali e lo stralcio di mappa catastale. La relazione risale fino all'atto di ricognizione di proprietà del 06/07/1992 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 92890 e all'atto di donazione e vendita del 02/08/1972 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 71204.

L'immobile pignorato, attualmente individuato con il sub 10, deriva dalla soppressione dell'ex sub 4. Il sub 4 (piano primo) è stato realizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito dell'acquisto, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del diritto di sopraelevazione sul lastrico solare, del fabbricato rurale riportato in catasto rustico al foglio 17 p.lla 347. L'atto di vendita del 04/08/1966, per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto il diritto di sopraelevazione, è stato trascritto a Teramo con il numero di registro particolare 7174 del 1966.

Quest'ultimo atto non risulta menzionato nella suddetta relazione notarile.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

All'interno del fascicolo risulta depositata la relazione notarile di cui all'art 567. Ad essa sono state allegate le visure storiche, le planimetrie catastali e lo stralcio di mappa catastale. La relazione risale fino all'atto di ricognizione di proprietà del 06/07/1992 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 92890 e all'atto di donazione e vendita del 02/08/1972 a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* repertorio 71204.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

L'appartamento confina con il sub 12 (abitazione di tipo civile), con il sub 7(corte comune) e con il sub 11 (corte comune).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

L'appartamento confina con il sub 12 (abitazione di tipo civile) e con il sub 7 (corte comune).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,06 mq	146,40 mq	1	146,40 mq	3,00 m	1
Terrazza	29,00 mq	31,50 mq	0.3	9,45 mq	0,00 m	1

Cortile	160,00 mq	160,00 mq	0.1	16,00 mq	0,00 m	T
Vano scala esclusivo	12,00 mq	12,80 mq	1	12,80 mq	3,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte esclusiva è stata dedotta dalla planimetria catastale dato che, lo stessa, non è identificata ne delimitata sul posto.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	24,60 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	1,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Rendita € 0,68 Piano S1 - 1
Dal 01/01/1992 al 18/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Rendita € 561,65 Piano S1 - 1
Dal 18/12/2003 al 31/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 10



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T - 1
Dal 31/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 04/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano T - 1
Dal 04/03/2017 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale 181 mq - escluse aree scoperte 157 mq Rendita € 402,84 Piano T - 1

La titolarità catastale attuale corrisponde a quella reale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1992 al 31/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 31/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale totale 30 mq Rendita € 47,41 Piano S1
Dal 04/03/2017 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 347, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale totale 30 mq Rendita € 47,41 Piano S1

La titolarità catastale attuale corrisponde a quella reale

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	347	10		A2	1	6,5	Totale 181 mq - escluse aree scoperte 157 mq	402,84 €	T - 1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni
- differenze di alcune aperture finestrate

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	347	6		C6	1	27	totale 30 mq	47,41 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:  
- modifica ad una apertura esterna lato ingresso



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

Nessuna precisazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

Nessuna precisazione

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

NON SONO STATI RICONTRATI PATTI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

NON SONO STATI RICONTRATI PATTI

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

L'unità abitativa internamente si presenta in buono stato di conservazione.

Nel locale Rip/lav sono presenti macchie di umidità.

Le parti comuni, esterne dell'edificio, si presentano in cattivo stato conservativo. Sono visibili parti ammalorate di calcestruzzo e di intonaco che necessitano di risanamento, e sono visibili zone con presenza di umidità.

La struttura del tetto è vetusta e risale all'epoca di realizzazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

L'unità internamente si presenta in buono stato di conservazione.

Le parti esterne dell'edificio si presentano in cattivo stato conservativo. Sono visibili parti ammalorate di calcestruzzo e di intonaco che necessitano di risanamento, e sono visibili zone con presenza di umidità.



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

Dalla lettura della documentazione catastale e dell'elaborato planimetrico risultano beni comuni non censibili il sub 7 (corte comune a tutti) e il sub 11 (corte comune ai sub 10 e 12)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

Dalla lettura della documentazione catastale e dell'elaborato planimetrico risultano beni comuni non censibili il sub 7 (corte comune a tutti) e il sub 11 (corte comune ai sub 10 e 12)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE NON SONO EMERSE SERVITU'

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE NON SONO EMERSE SERVITU'

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

---

L'EDIFICIO DI VECCHIA REALIZZAZIONE E' CON STRUTTURE PORTANTI IN MURATURA, INTONACATA ESTERNAMENTE, E LA COPERTURA E' A FALDE INCLINATE CON STRUTTURA IN LEGNO E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE.

- LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E' IN MATERIALE CERAMICO ED IN PARQUET;
- LE FINESTRE SONO IN ALLUMINIO E DOPPIO VETRO;
- LE PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO;
- L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON CALDAIA E RADIATORI E IMPIANTO IDRICO SANITARIO. NON SI HANNO INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E NON SONO REPERIBILI LE RISPETTIVE CERTIFICAZIONI;
- LA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO E' CON PEDATE E ALZATE IN MARMO;
- SONO PRESENTI CLIMATIZZATORI

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

---

L'EDIFICIO DI VECCHIA REALIZZAZIONE E' CON STRUTTURE PORTANTI IN MURATURA INTONACATA ESTERNAMENTE; LA COPERTURA DEL GARAGE E' A TERRAZZO.

- LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E' IN MATERIALE CERAMICO;
- LE APERTURE ESTERNE SONO IN ALLUMINIO E VETRO;
- IL GARAGE E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO E DI IMPIANTO IDRICO SANITARIO. NON SI HANNO

INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E NON SONO REPERIBILI LE RISPETTIVE CERTIFICAZIONI.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1

ALLA DATA DEL PRIMO ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON LA SUA FAMIGLIA



**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1

ALLA DATA DEL PRIMO ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON LA SUA FAMIGLIA

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1966 al 04/03/2017	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Donato Mastraoberardino	04/08/1966		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo		8803	7174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/1972 al 02/08/1972	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Donato Mastroberardino	02/08/1972		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	25/08/1972		8573
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/1972 al 02/03/1992	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASTROBERARDINO DONATO	02/08/1972		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	25/08/1972		8574
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/1992 al 04/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo - Ricognizione di proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASTROBERARDINO ANTONIO	06/07/1992		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	22/04/1993	3703	2782
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/2017 al 02/08/2023	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/2017		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	13/12/2018	16474	11466
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 04/03/2017 al 02/08/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI BARBARA	12/04/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	13/04/2018	4535	3164
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile pignorato, attualmente individuato con il sub 10, deriva dalla soppressione dell'ex sub 4. Il sub 4 (piano primo) è stato realizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito dell'acquisto, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del diritto di sopraelevazione sul lastrico solare del fabbricato rurale riportato in catasto rustico al foglio 17 p.la 347. L'atto di vendita del 04/08/1966, per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto il diritto di sopraelevazione, è stato trascritto a Teramo con il numero di registro particolare 7174 del 1966.

Con l'atto di donazione e vendita del 02/08/1972 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava il terreno con fabbricato rurale, individuato al catasto terreni al foglio 17 particelle 340 e 347, ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 5/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 2/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 2/9, riservandosi l'usufrutto.

Con lo stesso atto le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano i propri diritti di nuda proprietà, per complessivi 4/9, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 02/03/1992.

Di conseguenza il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è diventato pieno proprietario.

Si rileva che la nota di trascrizione riferita all'atto del 1992 (registro particolare 2782 registro generale 3703 - ricognizione di proprietà) risulta errata (sono state inserite quote sbagliate).

Inoltre risulta esistente una nota di trascrizione (registro particolare 2781 registro generale 3702) per accettazione tacita dell'eredità riferita all'atto del 1992 errata (sono state inserite quote sbagliate oltrechè non si tratta di causa di morte); inoltre non risulta trascritta la nota della donazione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 02/08/1972 al 02/08/1972	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Donato Mastraoberardino	02/08/1972		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Teramo	25/08/1972		8573
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/1972 al 02/03/1992	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASTROBERARDINO DONATO	02/08/1972		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TERAMO	25/08/1972		8574
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/1992 al 04/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo - Ricognizione di proprietà</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASTROBERARDINO ANTONIO	06/07/1992		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	22/04/1993	3703	2782
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/03/2017 al 02/08/2023	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/03/2017		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	13/12/2018	16474	11466
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 04/03/2017 al 02/08/2023	**** Omissis ****	<b>ATTO PERCAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AMICARELLI BARBARA	12/04/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	13/04/2018	4535	3164
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto di donazione e vendita del 02/08/1972 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava il terreno con fabbricato rurale, individuato al catasto terreni al foglio 17 particelle 340 e 347, ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 5/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 2/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota pari a 2/9, riservandosi l'usufrutto.

Con lo stesso atto le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano i propri diritti di nuda proprietà, per complessivi 4/9, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 02/03/1992.

Di conseguenza il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è diventato pieno proprietario.

Si rileva che la nota di trascrizione riferita all'atto del 1992 (registro particolare 2782 registro generale 3703 - ricognizione di proprietà) risulta errata (sono state inserite quote sbagliate).

Inoltre risulta esistente una nota di trascrizione (registro particolare 2781 registro generale 3702) per accettazione tacita dell'eredità riferita all'atto del 1992 errata (sono state inserite quote sbagliate oltrechè non si tratta di causa di morte); inoltre non risulta trascritta la nota della donazione del 1972.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

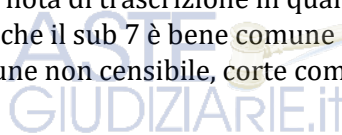
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/04/2018  
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 693  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Amicarelli Barbara  
Data: 12/04/2018  
Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore ipotecario per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
terzo datore di ipoteca per l'usufrutto



#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 18/11/2022  
Reg. gen. 18560 - Reg. part. 13214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto Nella sezione D - ulteriori informazioni - della nota di trascrizione risulta che il pignoramento grava anche, nei limiti di legge, sui beni comuni di cui al foglio 17, particella 347, sub 7 e sub 11 descritti nell'atto di pignoramento e non inseriti nella nota di trascrizione in quanto privi di quota essendo beni comuni non censibili. In particolare si precisa che il sub 7 è bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni e il sub 11 è bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 10 e 12



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in

- per le trascrizioni imposta fissa di € 200,00, € 35,00 di tassa, € 59,00 di imposta di bollo;
- per le ipoteche volontarie € 35,00 di tassa;
- per cancellare le ipoteche giudiziali imposta pari a 0,50% dell'importo dell'ipoteca con minimo di € 200,00 per ognuna, oltre € 35,00 di tassa ed € 59,00 di imposta di bollo.



#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/04/2018  
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 693  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Amicarelli Barbara  
Data: 12/04/2018  
Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore ipotecario per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* terzo datore di ipoteca per l'usufrutto



#### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 18/11/2022  
Reg. gen. 18560 - Reg. part. 13214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto Nella sezione D - ulteriori informazioni - della nota di trascrizione risulta che il pignoramento grava anche, nei limiti di legge, sui beni comuni di cui al foglio 17, particella 347, sub 7 e sub 11 descritti nell'atto di pignoramento e non inseriti nella nota di trascrizione in quanto privi di quota essendo beni comuni non censibili. In particolare si precisa che il sub 7 è bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni e il sub 11 è bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 10 e 12



#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in

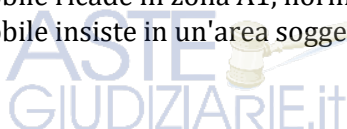
- per le trascrizione imposta fissa di € 200,00, € 35,00 di tassa, € 59,00 di imposta di bollo;
- per le ipoteche volontarie € 35,00 di tassa;
- per cancellare le ipoteche giudiziali imposta pari a 0,50% dell'importo dell'ipoteca con minimo di € 200,00 per ognuna, oltre € 35,00 di tassa ed € 59,00 di imposta di bollo.

#### NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

L'immobile ricade in zona A1, normata dalle NTA del Piano di Recupero delle zone A1 della frazione Castellana. L'immobile insiste in un'area soggetta a vincolo idrogeologico.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

L'immobile ricade in zona A1, normata dalle NTA del Piano di Recupero delle zone A1 della frazione Castellana. L'immobile insiste in un'area soggetta a vincolo idrogeologico.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale l'edificio è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia 121/1966 per la sopraelevazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (progetto originario appartamento);
- Licenza edilizia 515/1975 per la costruzione di un garage e un ripostiglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 10047 del 09/06/2010 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Esiste una dichiarazione di abitabilità (n. 4 del 1969) rilasciata dall'ufficio igiene \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma non è stata richiesta la nuova agibilità a seguito delle modifiche realizzate.

Dal raffronto tra l'ultimo progetto presentato (Comunicazione di inizio lavori prot. n. 10047 del 09/06/2010) e lo stato dei luoghi è emersa la situazione di seguito descritta.

Per quanto attiene alla distribuzione interna dell'unità si riscontra:

- la presenza di due pilastri tondi nella zona di ingresso che sono da considerarsi elementi di arredo perchè realizzati in materiale tipo cartongesso;
- la porta che dall'ingresso conduce al soggiorno risulta leggermente spostata, ma si può considerare errata rappresentazione grafica dato che la stessa non è stata oggetto di spostamento con il progetto citato;
- esiste un camino in più.

Per quanto attiene alle parti esterne si rileva quanto segue:

vi sono delle differenze tra le dimensioni attuali delle aperture esterne e quelle riportate nel suddetto progetto. Altresì si mette in luce, sempre riguardo alle bucaure esterne, che vi sono discordanze tra il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 121/1966 (progetto originario) e quello allegato alla Comunicazione di inizio lavori prot. n. 10047 del 09/06/2010. Trattandosi quest'ultimo di un procedimento che non consentiva modifiche alle bucaure esterne, si ritiene che le aperture finestrate legittime siano quelle del progetto originario (Licenza Edilizia n. 121/1966).

Di conseguenza vi sono delle difformità sulle finestre ed occorre provvedere al ripristino ove non sanabili e alla sanatoria ove sanabili. Essendo aperture su strutture in muratura portante, l'eventuale sanatoria comporta il deposito degli atti al genio civile con possibilità di opere di adeguamento (a secondo delle risultanze dei calcoli). Una delle due finestre della cucina, non approvata, non può essere sanata in quanto non rispetta le distanze tra pareti finestrate.

Al piano terra, nel vano scala, risulta realizzata una porta non prevista in progetto. La stessa, presumibilmente, collega il vano scala con una unità immobiliare di altra proprietà. Sia per questa ragione, sia perchè si tratta di muratura portante, va prevista la chiusura della stessa e il ripristino della muratura.

Sulla corte esclusiva del sub 10, insiste un box prefabbricato in legno, senza autorizzazione. Lo stesso deve essere rimosso e smaltito.

I costi delle sanatoria edilizia, genio civile e aggiornamento catastale, comprensivi di spese professionali e di costi amministrativi e sanzioni, si stimano in circa € 7.500,00 oltre oneri fiscali come per legge.

Le spese per interventi di ripristino ed eventuali interventi di adeguamento si stimano in circa € 10.000,00

oltre oneri fiscali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

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

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale l'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia 515/1975 per la costruzione di un garage e un ripostiglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal raffronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- Fusione di due dei locali in progetto previsti ad uso garage in uno con riduzione della dimensione dello stesso;
- Modifiche esterne sul lato ingresso e realizzazione di una finestra sulla muratura laterale;
- Realizzazione di una apertura sulla parete opposta a quella di ingresso; questa apertura affaccia su un vuoto situato sotto al pavimento del piano terra;
- Riduzione dell'altezza netta interna da mt 2,10, come da progetto approvato, agli attuali mt 1,90.

Attualmente il locale è impropriamente utilizzato come taverna, ma la sua destinazione edilizia e catastale è garage.

Le due aperture realizzate, sulle pareti portanti laterale e posteriore, devono essere rimosse e ripristinata la muratura (la finestra laterale non è sanabile).

L'immobile non è sanabile in quanto non possiede i requisiti di agibilità. A tal uopo, l'altezza è inferiore all'altezza minima prevista dalle normative vigenti. Non è possibile effettuare il ripristino del solaio di copertura che funge da terrazzo. Altresì si sconsiglia l'abbassamento del livello del pavimento sia per motivi tecnici, sia perchè i costi sarebbero troppo elevati in rapporto al valore dell'immobile.

Addossata alla parete di ingresso, è stata realizzata una tettoia della quale non risulta esistente l'autorizzazione; la stessa si proietta sulla corte comune sub 7.

Il valore viene determinato anche in considerazione della insanabilità dell'immobile.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1**

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

Non risulta formato il condominio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta formato il condominio



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1  
Trattasi di un abitazione posta al piano primo di un piccolo edificio residenziale. Si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. L'unità è composta da cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto, due servizi igienici, oltre un terrazzo lato strada e altri accessori; ha anche una corte esclusiva nel retro del lotto interessato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un vano scala esclusivo che parte dal piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.794,50  
Per la stima si sono fatte ricerche sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è consultato l'osservatorio dei valori immobiliari, è stato consultato sul web il sito Borsino immobiliare e si sono prese informazioni presso agenti immobiliari.  
Rispetto al range dei valori reperiti, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
  - Ubicazione dell'immobile
  - Stato di manutenzione e conservazione
  - Materiali generali del fabbricato e dell'appartamento
  - La situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1  
Trattasi di un locale che si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. E' posto sulla parte posteriore dell'edificio a un livello inferiore rispetto al piano stradale. Lo stesso è impropriamente utilizzato come taverna, ma la destinazione urbanistica e catastale è garage.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.100,00  
Per la stima si sono fatte ricerche sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è consultato l'osservatorio dei valori immobiliari, è stato consultato sul web il sito Borsino immobiliare e si sono prese informazioni presso agenti immobiliari.  
Rispetto al range dei valori reperiti, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla

base delle seguenti variabili:

- Ubicazione dell'immobile
- Stato di manutenzione e conservazione
- Materiali generali del fabbricato e dell'appartamento
- La situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nella zona.

IL VALORE QUA INDICATO E' STATO GIA' DETERMINATO TENENDO IN CONSIDERAZIONE LA SITUAZIONE EDILIZIA DESCRITTA, IN PARTICOLAR MODO L'IMPOSSIBILITA' A SANARE L'IMMOBILE E A RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1	184,65 mq	730,00 €/mq	€ 134.794,50	100,00%	€ 134.794,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1	30,00 mq	370,00 €/mq	€ 11.100,00	100,00%	€ 11.100,00
				Valore di stima:	€ 145.894,50

Valore di stima: € 145.894,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione e di ripristino dell'appartamento sub 10	13,50	%

**Valore finale di stima: € 126.198,74**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: data di realizzazione dell'edificio, ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva che la nota di trascrizione riferita all'atto del 1992 (registro particolare 2782 registro generale 3703 - ricognizione di proprietà) risulta errata (sono state inserite quote sbagliate).

Inoltre risulta esistente una nota di trascrizione (registro particolare 2781 registro generale 3702) per accettazione tacita dell'eredità riferita all'atto del 1992 errata (sono state inserite quote sbagliate oltrechè non si tratta di causa di morte); inoltre non risulta trascritta la nota della donazione del 1992.

L'immobile pignorato, attualmente individuato con il sub 10, deriva dalla soppressione dell'ex sub 4. Il sub 4 (piano primo) è stato realizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito dell'acquisto, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del diritto di sopraelevazione sul lastrico solare del fabbricato rurale riportato in catasto rustico al foglio 17 p.lla 347. L'atto di vendita del 04/08/1966, per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto il diritto di sopraelevazione, è stato trascritto a Teramo con il numero di registro particolare 7174 del 1966.

Quest'ultimo atto non risulta menzionato nella relazione notarile allegata al fascicolo.

Inoltre si evidenzia e si rimanda alla lettura della situazione edilizia riscontrata.



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 26/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mastrangelo Ugo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Atto del 1972 e relative note
- ✓ Atto di provenienza - Atto del 1992 e relative note
- ✓ Atto di provenienza - Testamento-accettazione eredità e successione
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie nominative
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie immobili
- ✓ Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificati eseguiti
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetrie catastali





- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Tavola del progetto - Progetto del 1966
- ✓ Tavola del progetto - Progetto del 2010
- ✓ Tavola del progetto - progetto garage del 1975
- ✓ Altri allegati - Planimetrie stato attuale
- ✓ Atto di provenienza - Atto del 1966 e relativa nota
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1  
Trattasi di un abitazione posta al piano primo di un piccolo edificio residenziale. Si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. L'unità è composta da cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto, due servizi igienici, oltre un terrazzo lato strada e altri accessori; ha anche una corte esclusiva nel retro del lotto interessato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un vano scala esclusivo che parte dal piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A1, normata dalle NTA del Piano di Recupero delle zone A1 della frazione Castellana. L'immobile insiste in un'area soggetta a vincolo idrogeologico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1  
Trattasi di un locale che si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. E' posto sulla parte posteriore dell'edificio a un livello inferiore rispetto al piano stradale. Lo stesso è impropriamente utilizzato come taverna, ma la destinazione urbanistica e catastale è garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A1, normata dalle NTA del Piano di Recupero delle zone A1 della frazione Castellana. L'immobile insiste in un'area soggetta a vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 126.198,74**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.198,74**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	184,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa internamente si presenta in buono stato di conservazione. Nel locale Rip/lav sono presenti macchie di umidità. Le parti comuni, esterne dell'edificio, si presentano in cattivo stato conservativo. Sono visibili parti ammalorate di calcestruzzo e di intonaco che necessitano di risanamento, e sono visibili zone con presenza di umidità. La struttura del tetto è vetusta e risale all'epoca di realizzazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un abitazione posta al piano primo di un piccolo edificio residenziale. Si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. L'unità è composta da cucina abitabile, soggiorno, 3 camere da letto, due servizi igienici, oltre un terrazzo lato strada e altri accessori; ha anche una corte esclusiva nel retro del lotto interessato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un vano scala esclusivo che parte dal piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	ALLA DATA DEL PRIMO ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis **** CON LA SUA FAMIGLIA		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Via Papa Giovanni XXIII, 117, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 347, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità internamente si presenta in buono stato di conservazione. Le parti esterne dell'edificio si presentano in cattivo stato conservativo. Sono visibili parti ammalorate di calcestruzzo e di intonaco che necessitano di risanamento, e sono visibili zone con presenza di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale che si trova in Località Castellana piccola frazione di Pianella, che dista dal centro di Pianella circa 6/7 Km. E' posto sulla parte posteriore dell'edificio a un livello inferiore rispetto al piano stradale. Lo stesso è impropriamente utilizzato come taverna, ma la destinazione urbanistica e catastale è garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	ALLA DATA DEL PRIMO ACCESSO, L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO **** Omissis **** CON LA SUA FAMIGLIA



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO T-1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/04/2018  
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 693  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Amicarelli Barbara  
Data: 12/04/2018  
Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore ipotecario per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* terzo datore di ipoteca per l'usufrutto

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 18/11/2022  
Reg. gen. 18560 - Reg. part. 13214  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto Nella sezione D - ulteriori informazioni - della nota di trascrizione risulta che il pignoramento grava anche, nei limiti di legge, sui beni comuni di cui al foglio 17, particella 347, sub 7 e sub 11 descritti nell'atto di pignoramento e non inseriti nella nota di trascrizione in quanto privi di quota essendo beni comuni non censibili. In particolare si precisa che il sub 7 è bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni e il sub 11 è bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 10 e 12

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 117, PIANO S1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 13/04/2018  
Reg. gen. 4536 - Reg. part. 693  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Amicarelli Barbara

Data: 12/04/2018

Note: Soggetti Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* debitore ipotecario per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
terzo datore di ipoteca per l'usufrutto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 18/11/2022

Reg. gen. 18560 - Reg. part. 13214

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la nuda proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'usufrutto Nella sezione D - ulteriori informazioni - della nota di trascrizione risulta che il pignoramento grava anche, nei limiti di legge, sui beni comuni di cui al foglio 17, particella 347, sub 7 e sub 11 descritti nell'atto di pignoramento e non inseriti nella nota di trascrizione in quanto privi di quota essendo beni comuni non censibili. In particolare si precisa che il sub 7 è bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni e il sub 11 è bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 10 e 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it