

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T.....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	16
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20

<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2015 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.811,60</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 21/09/2017, il sottoscritto Arch. Pandolfi Piero, con studio in Viale Vittoria Colonna, 37 - 65127 - Pescara (PE), email arch.pandolfi@tin.it, PEC piero.pandolfi@archiworldpec.it, Tel. 085 42 10 075, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale contiguo al bene n.2, su corte esclusiva di circa mq 969 al fg. 25 di Manoppello part.lla 233 sub 4, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Consta di un piano terra, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto), collegati da un corpo scala con accesso esterno. Il piano terra ha un ulteriore ingresso nel prospetto destro del fabbricato rispetto alla indicata via.

Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero. Nel P.R.G. di Manoppello, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo, salendo in località Ripacorbaria e proseguendo su via Don Rocco D'Alessandro dopo circa Km 2.00 dalla frazione di San Callisto. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria ubicati nella vicina frazione di San Callisto.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Trattasi di un locale ad uso magazzino ad un solo piano (piano terra) contiguo al bene n. 1, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile e l'altro pedonale, e un ulteriore ingresso/uscita di servizio nel prospetto posteriore, oltre finestre per l'illuminazione diurna sui vari prospetti.

Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35. Come già evidenziato, l'area su cui insiste il locale magazzino ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria, ubicati nella vicina frazione di San Callisto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa come da certificato notarile in atti. In data 20/08/2018 è stata effettuata una ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara - rilevando che dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 04/06/2015 alla data del 20/08/2018 non risultano note ulteriori rispetto agli atti pregiudizievoli di cui alla richiamata certificazione notarile.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa come da certificato notarile in atti. In data 20/08/2018 è stata effettuata una ulteriore verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara - rilevando che dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 04/06/2015 alla data del 20/08/2018 non risultano note ulteriori rispetto agli atti pregiudizievoli di cui alla richiamata certificazione notarile.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Da informazioni avute dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sentenza del 18/07/2014 per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta la cessazione degli effetti civili del matrimonio con scioglimento della comunione legale. Tuttavia non risulta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara dalla data di trascrizione del pignoramento a tutto il 20/08/2018 alcun atto riguardante la divisione dei beni. Di conseguenza si ritiene che tale situazione rimanga regolata in regime di comunione ordinaria.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Da informazioni avute dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sentenza del 18/07/2014 per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta la cessazione degli effetti civili del matrimonio con scioglimento della comunione legale. Tuttavia non risulta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara dalla data di trascrizione del pignoramento a tutto il 20/08/2018 alcun atto riguardante la divisione dei beni. Di conseguenza si ritiene che tale situazione rimanga regolata in regime di comunione ordinaria.

## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Il fabbricato ad uso residenziale confina, in senso antiorario, con strada Don Rocco D'Alessandro, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stessa ditta per due lati.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

Il locale ad uso magazzino confina, in senso antiorario, con strada Don Rocco D'Alessandro, stessa ditta per tre lati.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	198,40 mq	243,10 mq	1,00	243,10 mq	2,90 m	T-1
Locale di deposito	9,90 mq	14,60 mq	0,20	2,92 mq	2,90 m	Terra
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	82,40 mq	102,40 mq	0,33	33,79 mq	2,20 m	Secondo (sottotetto)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,06 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato ad uso residenziale insiste su corte esclusiva, al fg. 25 di part.lla 233 sub 4 di circa mq 969.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	118,85 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	3,35 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale ad uso magazzino insiste su corte esclusiva del bene n. 1, al fg. 25 di part.lla 233 sub 4 di circa mq 969.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1995 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 233, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2
Dal 23/03/2007 al 04/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 233, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 542,28 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1995 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 233, Sub. 2

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 118 Superficie catastale 133 Rendita € 316,90 Piano Terra
Dal 23/03/2007 al 04/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 233, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 118 mq Superficie catastale 133 Rendita € 316,90 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	233	4	U	A3	3	12,5	mq 357	677,85	T-1-2	

#### **Corrispondenza catastale**

Dai sopralluoghi effettuati, le planimetrie catastali esistenti non corrispondono internamente per modifiche non apportate. Si è provveduto ad effettuare presso il NCEU di Pescara le relative variazioni interne con nuove planimetrie aggiornate allo stato di fatto, rilasciate in data 10/09/2018.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	233	2	U	C2	3	118	133	316,9	Terra	

#### **Corrispondenza catastale**

Dai sopralluoghi effettuati, la planimetria catastale esistente non corrisponde internamente per lievi modifiche non apportate. Si è provveduto ad effettuare presso il NCEU di Pescara la relativa variazione interna con nuova planimetria aggiornata allo stato di fatto, rilasciata in data 10/09/2018.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Come più avanti descritto al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", complessivamente, dai sopralluoghi effettuati, le condizioni interne del fabbricato manifestano una insufficiente condizione igienico-sanitaria per effetto di vandalismi da parti di ignoti effettuati sulle opere di ristrutturazione. Pertanto lo stato conservativo, prioritariamente a carico degli ambienti interni, presenta un evidente degrado.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Come più avanti descritto al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", complessivamente, dai sopralluoghi effettuati, il locale magazzino risulta non rifinito con le murature perimetrali ed il soffitto allo stato di grezzo privo di intonaco.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Il fabbricato ad uso residenziale ha come pertinenza esclusiva esterna la corte di circa mq 969.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Il locale magazzino ha come parte in comune con il contiguo fabbricato residenziale (bene n. 1) la sua corte, al fg. 25 part.lla 233 sub 4 di circa mq 969. Tuttavia, catastalmente, tale corte è di tipo esclusivo solo per il fabbricato residenziale (bene n. 1).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Non risultano servitù attive e passive. Per quanto riguarda gli usi civici, riferiti alla part.lla di terreno al fg. 25 part.lla 233 sub 4 di circa mq 969, quale corte esclusiva al fabbricato, detta colonia è stata legittimata.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Non risultano servitù attive e passive. Per quanto riguarda gli usi civici, riferiti alla part.lla di terreno al fg. 25 part.lla 233 sub 4 di circa mq 969, quale corte esclusiva del bene n. 1 su cui insiste il locale magazzino, detta colonia è stata legittimata.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

La struttura portante del fabbricato ad uso residenziale é in muratura di mattoni pieni legati con malta cementizia, avente spessori diversi maggiore al piano terra rispetto al primo piano e sottotetto. Gli orizzontamenti sono in latero-cemento compreso il solaio di copertura a due falde in travetti precompressi in c.a. e laterizi sormontato da manto in tegole. La gradinata che si eleva dal piano terra al piano sottotetto è in soletta di c.a.. I prospetti del fabbricato risultano intonacati e tinteggiati a tinta chiara, con evidenza di zone ammalorate per imbibimento di acqua meteorica principalmente a carico del prospetto laterale destro. Gli infissi esterni sono parte in legno di vecchia fattura e parte in struttura di alluminio, con cassonetto ed avvolgibili manuali. Le pavimentazioni interne ai vari piani sono di tipo composito, parte in ceramica di vecchia e nuova, parte in clinker. Le tinteggiature interne sono in colore chiaro, alquanto ammalorate al piano terra del corpo scala interno. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con riquadri in vetro ed altre con le mostre di finitura divelte.

I bagni ubicati al piano terra risultano privi dei sanitari, con la sola esclusione del bagno al primo piano; presentano rivestimenti in ceramica e le loro condizioni evidenziano uno stato di completo abbandono così come tutti i vani abitativi distinti per piano. Il piano sottotetto, adibito a locali di sgombero, risulta allo stato di grezzo, privo di pavimentazioni e di intonaco così come il soffitto a due falde dal quale si evidenzia la struttura. Il corpo scala ha gradini in marmo chiaro. Complessivamente, dai sopralluoghi effettuati, le condizioni interne manifestano un degrado dovuto, in particolare, dall'asportazione da parte di ignoti degli impianti elettrici, restando solo i conduttori privi dei componenti terminali e dei quadri di piano. Costruito nel 1962 e ristrutturato nel 1981 non è stato più abitato in anni recenti, per cui complessivamente il suo stato di manutenzione manifesta una degradata condizione igienico-sanitaria. La corte esclusiva che circonda il fabbricato presenta una rigogliosa ricrescita di verde infestante che ne nasconde i limiti sia verso la base del fabbricato che verso il confine con via Don Rocco D'Alessandro, da cui dirama un accesso carrabile quasi completamente coperto da vegetazione spontanea. In prossimità dell'ingresso principale al fabbricato si rileva una frattura sul limite del piano di posa in cemento ad esso antistante; piano di posa, come anzidetto, completamente ricoperto da vegetazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Trattasi di un corpo di fabbrica contiguo al bene n. 1, ad un solo piano (piano terra) ad uso magazzino, su stessa corte avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile con serranda in metallo e l'altro pedonale del tipo portone in legno a due ante; un ulteriore ingresso/uscita, di servizio, è posto nel prospetto posteriore. Oltre gli ingressi vi sono delle finestre per l'illuminazione solare, di cui una in legno verniciato di vecchia fattura, le altre in metallo.

L'interno presenta nella parte mediana tre pilastri, su quello centrale termina una tramezzatura che proviene dalla parete di fondo; su questa, sulla destra, vi è un camino e tubazioni di rete idrica/gas.

E' presente un impianto elettrico per l'illuminazione di massima semplicità. L'altezza interna è di circa ml 3.35. La struttura portante è in cemento armato con pilastri perimetrali e centrali. Il soffitto è in latero-cemento e travetti precompressi privo di intonaco che costituisce anche la copertura di tipo orizzontale, il cui intradosso presenta una impermeabilizzazione del tipo a rotoli congiunti bitumati; su questo emergono i ferri di armatura dei sottostanti pilastri. La copertura aggetta mediamente di circa ml 1.20 sul prospetto principale. La tamponatura perimetrale è in blocchi di cemento, con una parziale grezza rasatura solo in esterno rispetto al suo interno che risulta privo di finitura. La tamponatura della parete di fondo è stata realizzata fino ad una altezza di circa ml 2.00 in cemento armato, per poi proseguire fino al soffitto in blocchi di cemento. La pavimentazione è in massetto di cemento. Lo stato di manutenzione esterno risulta essere in condizioni mediocri; l'interno è allo stato di grezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/07/1968</b> al <b>23/03/2007</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio D. Mastroberardino	02/07/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	11/07/1968	8945	7880

		Pescara			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/03/2007 al 04/06/2015	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio De Matteis Giovanni	21/03/2007	55203	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Pescara	23/03/2007	5774	3784
		<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:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A tutto il 20/08/2018 non risultano atti successivi alla data di trascrizione del verbale di pignoramento del 04/06/2015.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 11/07/1968 al 23/03/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio D. Mastroberadino	02/07/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	11/07/1968	8945	7880

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 04/06/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Matteis	21/03/2007	55203	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	23/03/2007	5774	3784
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A tutto il 20/08/2018 non risultano atti successivi alla data di trascrizione del verbale di pignoramento del 04/06/2015.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 20/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 23/03/2007  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 975  
Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 285.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Notaio De Matteis

Data: 21/03/2007

Note: L'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo importa una durata di anni 35.



### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 04/06/2015

Reg. gen. 6398 - Reg. part. 4399

Quota: 1/1 piena proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per le entrambe le unità immobiliari (bene n. 1 e bene n. 2) equivalgono a: Trascrizione RG/RP n. 6398/4399 verbale pignoramento immobili € 294,00 (A), di cui € 200,00 quale imposta ipotecaria, € 35,00 quale tassa ed € 59,00 quale imposta di bollo - Iscrizione RG/RP n.5775/975 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per una durata di anni 35, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile di € 190'000,00 oltre imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria € 35,00:

0.50% su € 190'000,00= € 950,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 1'034,00 (B)

Totale A+B = € 1'338,00.

Dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 04/06/2015 alla data del 20/08/2018 (ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara), sugli immobili staggiti non sono state reperite note oltre quelle in atti di cui alla certificazione notarile.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pescara aggiornate al 20/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 23/03/2007

Reg. gen. 5775 - Reg. part. 975

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 285.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Notaio De Matteis

Data: 21/03/2007

Note: L'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo importa una durata di anni 35.

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 04/06/2015

Reg. gen. 6398 - Reg. part. 4399

Quota: 1/1 piena proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per entrambi le unità immobiliari (bene n. 1 e bene n.2) equivalgono a: Trascrizione RG/RP n. 6398/4399 verbale pignoramento immobili € 294,00 (A), di cui € 200,00 quale imposta ipotecaria, € 35,00 quale tassa ed € 59,00 quale imposta di bollo - Iscrizione RG/RP n.5775/975 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per una durata di anni 35, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile di € 190'000,00 oltre imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria € 35,00: 0.50% su € 190'000,00= € 950,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 1'034,00 (B) Totale A+B = € 1'338,00.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per entrambe le unità immobiliari (bene n.1 e bene n. 2) equivalgono a: Trascrizione RG/RP n. 6398/4399 verbale pignoramento immobili € 294,00 (A), di cui € 200,00 quale imposta ipotecaria, € 35,00 quale tassa ed € 59,00 quale imposta di bollo - Iscrizione RG/RP n.5775/975 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per una durata di anni 35, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile di € 190'000,00 oltre imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria € 35,00:

0.50% su € 190'000,00= € 950,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 1'034,00 (B)

Totale A+B = € 1'338,00.

Dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 04/06/2015 alla data del 20/08/2018 (ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara), sugli immobili

staggi non sono state reperite note oltre quelle in atti di cui alla certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Il fabbricato ad uso residenziale in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività. PARAMETRI URBANISTICI:

- Ut = 100 mq/ha;
- Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Come già indicato al bene n.1, l'immobile ad uso magazzino, di identificativo catastale al fg.25 part.lla 233 sub 2 ricade in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività.

PARAMETRI URBANISTICI:

- Ut = 100 mq/ha;
- Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

L'immobile 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.

Con domanda di accesso agli atti urbanistici in data 11/07/2018, assentito dal R.U.P. dell'area V "Ambiente ed Urbanistica" del Comune di Manoppello in data 24/07/2018, si evidenzia quanto segue: Il fabbricato ad uso residenziale, di identificativo catastale al fg.25 part.lla 233 sub 3, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 (anno di costruzione 1962). Con C.E. n. 39 del 10/05/1980 detto fabbricato è stato sottoposto a lavori di nuova costruzione di gradinata e di ristrutturazione del tetto, andando a configurare, esternamente, l'odierna disposizione planivolumetrica. Con successiva concessione edilizia a sanatoria n. 65 del 28/04/1992 sono state sanate opere abusive realizzate nell'anno 1981 riconducibili al piano terra, al 1° piano ed a lievi modifiche ai prospetti, limitatamente alla copertura e spostamenti di porte e finestre. Con certificazione di idoneità statica del 10/10/1991 - prot.n. 7293 del 16/10/1991 Regione Abruzzo Servizio Genio Civile di Pescara - si descrive l'idoneità delle strutture eseguite in difformità nonché, tra le considerazioni statiche, quelle originarie che si presentano integre e in ottimo stato di conservazione. Pertanto, allo stato attuale l'immobile risulta essere conforme agli atti concessori. In NCEU di Pescara le planimetrie catastali non sono risultate aggiornate allo stato di fatto. In data 28/08/2018 è stata presentata opportuna modifica presso il NCEU di Pescara, rilasciata in data

10/09/2018.

**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.



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione n. 65/92.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

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

Per il locale ad uso magazzino non sono stati rilevati assenti concessori presso l'archivio comunale, solo la sua classificazione presso il NCEU di Pescara con relativa planimetria catastale, consistenza costruttiva ed anno di realizzazione (1987). Nell'atto di compravendita immobiliare tra gli attuali esecutati ed il precedente proprietario dall'anno 1968 (atto di compravendita trascritto a Pescara RG/RP 5774/3784 del 23/07/2007) si citano unicamente la C.E. n. 39/80 e la sua successiva concessione a sanatoria n.65/92, entrambe riferite al solo bene n. 1. Nel certificato di idoneità statica allegato alla sanatoria n. 65/92, si cita: ..." In aderenza (riferimento bene n. 1) è stato realizzato un accessorio rurale in cemento armato con autonome autorizzazioni". Di queste autonome autorizzazioni, come precedentemente indicato, non è stata individuata nessuna documentazione di riferimento.

**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.



Allo stato dei fatti si ritiene di dover considerare la costruzione del magazzino non conforme alla normativa urbanistica, in quanto privo di atto attestante la sua legittimità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono oneri condominiali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità urbanistica (bene n. 1) e difformità (bene n.2). Tutti questi elementi, in coesistenza con alcune documentazioni ufficiali e con un'attenta e puntuale ricerca sul corrente valore di mercato nella zona di riferimento, tenendo conto anche di necessarie riduzioni correttive, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale contiguo al bene n.2, su corte esclusiva di circa mq 969 al fg. 25 di Manoppello part.Illa 233 sub 4, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Consta di un piano terra, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto), collegati da un corpo scala con accesso esterno. Il piano terra ha un ulteriore ingresso nel prospetto destro del fabbricato rispetto alla indicata via. Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero. Nel P.R.G. di Manoppello, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo, salendo in località Ripacorbaria e proseguendo su via Don Rocco D'Alessandro dopo circa Km 2.00 dalla frazione di San Callisto. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria ubicati nella vicina frazione di San Callisto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4),

Usufrutto (2/4)

Valore di stima del bene: € 101.541,60

Il fabbricato ad uso residenziale ricade in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività. La tipologia prevalente di abitazioni in quest'area è di tipo singolo con caratteristiche residenziali su terreni per la conduzione del fondo agricolo, quali aziende agricole. Realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1981. Attualmente le condizioni interne del fabbricato manifestano una insufficiente condizione igienico-sanitaria. Pertanto, considerando l'attuale stato conservativo con le sue lacune, l'epoca originaria della sua realizzazione (anno 1962) e della sua ristrutturazione (anno 1981), dello stato di abbandono anche della corte esclusiva esterna dove insiste una vegetazione infestante e spontanea, la valutazione di immobili simili al nuovo di qualità economica dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara e da Servizi di valutazioni immobiliari nazionali di riferimento per la zona di Manoppello, l'onere di interventi al fine di ricondurvi una accettabile condizione igienico-sanitaria, si ritiene congruo determinare un valore pari ad € 360,00/mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T

Trattasi di un locale ad uso magazzino ad un solo piano (piano terra) contiguo al bene n. 1, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile e l'altro pedonale, e un ulteriore ingresso/uscita di servizio nel prospetto posteriore, oltre finestre per l'illuminazione diurna sui vari prospetti. Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35. Come già evidenziato, l'area su cui insiste il locale magazzino ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria, ubicati nella vicina frazione di San Callisto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)

Valore di stima del bene: € 22.270,00

Il locale magazzino non risulta conforme alla normativa urbanistica, pertanto soggetto a concessione a sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, consultato l'ufficio tecnico, non risulterebbe possibile ottenerla in quanto non verrebbe soddisfatta la doppia conformità, sia all'epoca dell'abuso (costruzione realizzata anno 1987), con vigente un programma di fabbricazione, che alla data odierna, ora in regime di P.R.G. con norme tecniche di attuazione approvate dal Consiglio Comunale con atto n°45 nella seduta del 21.10.2005. L'unica condizione per la sua legittimazione sarebbe quella di ricondurlo ad una struttura aperta valutabile come portico, attraverso opere di demolizione riferite alla sola tamponatura perimetrale senza in alcun modo incidere sulle strutture di fondazione che in quelle di elevazione. Si indicano i seguenti costi:

oneri per la concessione a sanatoria:

contributo costo di costruzione x superficie netta x incidenza dello 0.60 (superficie non residenziale) x indice 0.08 = valore ottenuto da considerare al doppio della sua entità - € 157,60/mq x mq 118.85 x 0.60 x 0.08 = € 899,00 x 2 = € 1'798,00 (A)

oneri afferenti la pratica di concessione a sanatoria:

per progettazione, D.L., sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, agibilità, variazione catastale € 2'500,00 (B)

oneri afferenti la demolizione delle pareti perimetrali: € 11'774,95 (C)

Totale complessivo (A+B+C) = € 16'072,95.

Considerando l'epoca originaria della sua realizzazione (anno 1987) e le attuali mediocri condizioni interne, poste in relazione alle valutazioni di immobili simili al nuovo di qualità economica dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara e da Servizi di valutazioni immobiliari nazionali, l'onere, in riduzione, delle opere di trasformazione da locale magazzino a portico per concessione a sanatoria, lo stato libero dell'immobile, si ritiene congruo determinare un valore pari ad € 170,00/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2	282,06 mq	360,00 €/mq	€ 101.541,60	100,00	€ 101.541,60
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T	131,00 mq	170,00 €/mq	€ 22.270,00	100,00	€ 22.270,00
				Valore di stima:	€ 123.811,60

Valore di stima: € 123.811,60

**Valore finale di stima: € 123.811,60**

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 16/02/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pandolfi Piero

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 avvisi e Verbale di sopralluoghi (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2 elenco verifiche uffici (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 3 planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 4 foto degli immobili (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 computo metrico per lavori concessione a sanatoria (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 6 atti concessori (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 7 Docfa e nuova planimetria catastale sub 2 magazzino (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 8 Docfa e nuova planimetria catastale sub 4 appartamento (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 9 Ricevuta registrazione sub 2 (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 10 Ricevuta di registrazione sub 4 (Aggiornamento al 11/09/2018)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2  
Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale contiguo al bene n.2, su corte esclusiva di circa mq 969 al fg. 25 di Manoppello part.lla 233 sub 4, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Consta di un piano terra, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto), collegati da un corpo scala con accesso esterno. Il piano terra ha un ulteriore ingresso nel prospetto destro del fabbricato rispetto alla indicata via. Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero. Nel P.R.G. di Manoppello, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo, salendo in località Ripacorbaria e proseguendo su via Don Rocco D'Alessandro dopo circa Km 2.00 dalla frazione di San Callisto. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria ubicati nella vicina frazione di San Callisto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ad uso residenziale in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività. PARAMETRI URBANISTICI: - Ut = 100 mq/ha; - Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T  
Trattasi di un locale ad uso magazzino ad un solo piano (piano terra) contiguo al bene n. 1, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile e l'altro pedonale, e un ulteriore ingresso/uscita di servizio nel prospetto posteriore, oltre finestre per l'illuminazione diurna sui vari prospetti. Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35. Come già evidenziato, l'area su cui insiste il locale magazzino ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria, ubicati nella vicina frazione di San Callisto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (2/4)  
Destinazione urbanistica: Come già indicato al bene n.1, l'immobile ad uso magazzino, di identificativo catastale al fg.25 part.lla 233 sub 2 ricade in zona di P.R.G. del Comune di Manoppello (PE) - zona E2 agricola a bassa redditività. PARAMETRI URBANISTICI: - Ut = 100 mq/ha; - Unità minima aziendale: 1ha o 2 ha per la zona e1; 1 ha per le zone e2; è consentito l'accorpamento ai soli soggetti titolari di attestato di I.A.T.P..

**Prezzo base d'asta: € 123.811,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.811,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/4 2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3	<b>Superficie</b>	282,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come più avanti descritto al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", complessivamente, dai sopralluoghi effettuati, le condizioni interne del fabbricato manifestano una insufficiente condizione igienico-sanitaria per effetto di vandalismi da parti di ignoti effettuati sulle opere di ristrutturazione. Pertanto lo stato conservativo, prioritariamente a carico degli ambienti interni, presenta un evidente degrado.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale contiguo al bene n.2, su corte esclusiva di circa mq 969 al fg. 25 di Manoppello part.lla 233 sub 4, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Consta di un piano terra, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto), collegati da un corpo scala con accesso esterno. Il piano terra ha un ulteriore ingresso nel prospetto destro del fabbricato rispetto alla indicata via. Il piano terra ed il primo piano hanno destinazione residenziale, il piano secondo (sottotetto) a locali di sgombero. Nel P.R.G. di Manoppello, l'area su cui insiste il fabbricato ha destinazione E2 - zona agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo, salendo in località Ripacorbaria e proseguendo su via Don Rocco D'Alessandro dopo circa Km 2.00 dalla frazione di San Callisto. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria ubicati nella vicina frazione di San Callisto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Manoppello (PE) - via Don Rocco D'Alessandro 57, edificio unico, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/4 2/4 2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 233, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2	<b>Superficie</b>	131,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come più avanti descritto al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", complessivamente, dai sopralluoghi effettuati, il locale magazzino risulta non rifinito con le murature perimetrali ed il soffitto allo stato di grezzo privo di intonaco.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale ad uso magazzino ad un solo piano (piano terra) contiguo al bene n. 1, avente accesso da via Don Rocco D'Alessandro. Ad unico ambiente, ha due accessi nel prospetto principale, l'uno carrabile e l'altro pedonale, e un ulteriore ingresso/uscita di servizio nel prospetto posteriore, oltre finestre per l'illuminazione diurna sui vari prospetti. Il soffitto piano è anche solaio di copertura e l'altezza interna è di circa ml 3.35. Come già evidenziato, l'area su cui insiste il locale magazzino ha destinazione E2 - zona		

	agricola a bassa redditività - usi civici colonia legittimata - art. 58 delle N.T.A., ubicata a circa km 4.5 dal Comune di Manoppello Scalo. La zona è priva di servizi generali connessi alla residenza, i cui unici utilizzabili sono il servizio di poste e di tabaccheria, ubicati nella vicina frazione di San Callisto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T-1-2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 23/03/2007  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 975  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 285.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Notaio De Matteis  
Data: 21/03/2007  
Note: L'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo importa una durata di anni 35.

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 04/06/2015  
Reg. gen. 6398 - Reg. part. 4399  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DON ROCCO D'ALESSANDRO 57, EDIFICIO UNICO, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 23/03/2007  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 975  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 285.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: Notaio De Matteis  
Data: 21/03/2007

Note: L'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo importa una durata di anni 35.

### Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 04/06/2015

Reg. gen. 6398 - Reg. part. 4399

Quota: 1/1 piena proprietà

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura per entrambi le unità immobiliari (bene n. 1 e bene n.2) equivalgono a: Trascrizione RG/RP n. 6398/4399 verbale pignoramento immobili € 294,00 (A), di cui € 200,00 quale imposta ipotecaria, € 35,00 quale tassa ed € 59,00 quale imposta di bollo - Iscrizione RG/RP n.5775/975 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per una durata di anni 35, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile di € 190'000,00 oltre imposta di bollo € 59,00 e imposta ipotecaria € 35,00: 0.50% su € 190'000,00= € 950,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 1'034,00 (B) Totale A+B = € 1'338,00.

