
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galli Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

(UDIENZA 14.02.2023)



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	5
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	6
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	6
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	6
Confini	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	7
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	7
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	8
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	9
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Parti Comuni	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	11
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	11
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	12
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	13
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	15
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	15
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	16
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2018 del R.G.E.	20
Lotto 1	20

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T 21

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T 21



INCARICO

All'udienza del 04/01/2019, il sottoscritto Ing. Galli Carlo, con studio in Via Crisologo, 40 - 65125 - Pescara (PE), email carlo.galli.pe@alice.it, PEC carlo.galli2@ingpec.eu, cell. 335 6855521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14.01.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente all'udienza del 14.02.2023 il G.Es. ha disposto un aggiornamento della relazione peritale, al cui verbale si rimanda.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato isolato composto piano terra, primo, e sottotetto, con accesso indipendente, di circa mq.155 lordi, composto da: ingresso, salone, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegni, n.3 camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

A seguito dell'Ordinanza del 01.03.2022 del G.I. nella causa civile r.g.n.2333/2019 di divisione immobiliare per assegnazione al "condividente" [REDACTED] per esso alla proc.Es.imm.46/2018"

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

trattasi di area esterna (porzione ex corte comune sub1) con accesso diretta da strada pubblica, di circa mq.536 (sup. catastale).



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



A seguito dell'Ordinanza del 01.03.2022 del G.I. nella causa civile r.g.n.2333/2019 di divisione immobiliare per assegnazione al "condividente" [REDACTED] e per esso alla proc.Es.imm.46/2018"

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale



CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

distacchi verso Nord con p.lla 603, fgl. 1; distacchi verso Ovest con p.lla 668, fgl.1; verso Sud con via Unità d'Italia.



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

distacchi verso Nord con p.lla 603, fgl. 1; distacchi verso Est con sub 3, fgl.1; verso Sud con via Unità d'Italia.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si precisa che l'u.i. sub 3, abitazione, allo stato risulta priva di utenze, e di caldaia a servizio dell'impianto termico e acqua calda.

Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	536,00 mq	536,00 mq	0,05	21,44 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1986 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 602, Sub. 3 Categoria F3
Dal 17/02/2011 al 05/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 602, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T
Dal 05/05/2021 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 602, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T
Dal 18/07/2022 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 602, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano T

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1986 al 05/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1, Part. 602, Sub. 1 Categoria CO Superficie catastale 1070 mq Piano T
Dal 05/05/2021 al 15/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1, Part. 602, Sub. 1 Categoria CO Superficie catastale 1070 mq Piano T
Dal 15/06/2021 al 09/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1, Part. 602, Sub. 7 Categoria EU Superficie catastale 688 mq Piano T
Dal 15/06/2021 al 09/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1, Part. 602, Sub. 6 Categoria EU Superficie catastale 380 mq Piano T
Dal 09/01/2022 al 19/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1, Part. 602, Sub. 9 Categoria EU Superficie catastale 536 mq Piano T

il sub 1 è BCNC ai sub 2-3-4 - su indicato categoria CO - fino alla data del 15.06.2021

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	602	3		A2	3	6,5	150 mq	386,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	1	602	9		EU			536 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale



PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

N.D.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

N.D.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

trattasi di bene in normale stato di conservazione.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

trattasi di bene in normale stato di conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

NO

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

NO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

come da atti.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBIcata A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T



come da atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Fondazioni

Esposizione: Nord - Sud

Altezza interna utile m.2,80

Str. verticali portanti: muratura di pietrame

Solai: in latero cemento con travetti cap e pignatte di alleggerimento

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole di laterizio

Pareti esterne ed interne: esterne a faccia vista, interni in muratura di mattoni intonacate al civile

Pavimentazione interna: gres ceramico

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V dotato di centralino di protezione delle linee elettriche, impianto termico autonomo con radiatori e caldaia murale mancante, impianto idrico sanitario sottotraccia con scarico allacciato alla fogna pubblica

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

area scoperta a verde incolto di circa mq 536; il bene ricade nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente sul territori del Comune di Bolognano in zona "B/1 Ampliamento", regolato dall'art.14 delle relative NTA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

L'immobile risulta libero

il bene è privo di utenze, ed è, tuttavia, luogo di residenza del debitore.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

L'immobile risulta libero

area scoperta

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Napoleone	04/12/1986	127358	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/12/1986	9440	7158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2022 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Pescara	01/03/2022	503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/07/2022	11800	8378
		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 variata.

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986 al	**** Omissis ****	Compravendita			

18/07/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Napoleone	04/12/1986	127358	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/12/1986	9440	7158
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2022 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Pescara	01/03/2022	503	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/07/2022	11800	8378
	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 variata.

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/02/2018

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1756

Quota: 1/2 prop.

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

Contro **** Omissis ****

Note: vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

- **verbale pignoramento in estensione**

Trascritto a Pescara il 15/09/2022

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 8378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta essere:

trascrizione verbale pignoramento n.1756/18 e n.8378/2022 = €294 x 2 = €588

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/02/2018

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1756

Quota: 1/2 prop.

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

Contro **** Omissis ****

Note: vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

- **verbale pignoramento in estensione**

Trascritto a Pescara il 15/09/2022

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 8378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta essere:

trascrizione verbale pignoramento n.1756/18 e n.8378/2022 = €294 x 2 = €588

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

il fabbricato di cui è parte il bene ricade nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente sul territorio del Comune di Bolognano in zona "B/1 Ampliamento", regolato dall'art.14 delle relative NTA.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

il fabbricato di cui è parte il bene ricade nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente sul territorio del Comune di Bolognano in zona "B/1 Ampliamento", regolato dall'art.14 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

concessione edilizia n.7/88 del 17/02/1988.

Denuncia Inizio Attività n.4150 del 12/09/1998.

Denuncia Inizio Attività n.4726 del 13/1/1998 - opere non eseguite.

il bene risulta conforme ai grafici allegati ai provvedimenti di cui sopra, a meno di modeste variazioni dimensionali ricomprese nella tolleranza dimensionale del 2%, come per legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

titoli edilizi afferenti lente urbano:

concessione edilizia n.7/88 del 17/02/1988.

Denuncia Inizio Attività n.4150 del 12/09/1998.

Denuncia Inizio Attività n.4726 del 13/1/1998 - opere non eseguite.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

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

non è costituito condominio



BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

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

non è costituito condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato isolato costituito da piano terra, primo, e sottotetto, con accesso indipendente, di circa mq.155 lordi, composto da: ingresso, salone, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegno, n.3 camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.750,00

Il valore del prezzo, indica il più probabile valore di mercato del bene in vendita, secondo le considerazioni e metodi di stima che seguono, e assumendo come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il metodo di stima sintetico per comparazione con altri beni di similari caratteristiche, ubicazione, tipologia, e commerciabilità, è stato adeguato allo stato dei luoghi della unità immobiliare de quo. Ai fini della determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in esame, sono state consultate specifiche pagine web del settore compra/vendita immobiliare per l'indagine di mercato oltre che sul posto, e quello relativo all'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (periodo 1-18) per una comparazione di riferimento ai fini della stima. Il più probabile valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici di consistenza edilizia, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili presso gli Enti preposti alla conservazione di detti atti, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima per le regolarizzazioni occorrenti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Sulla scorta delle indagini ed informazioni acquisite, secondo la metodologia indicata, e dall'accertamento dello stato dei luoghi a mezzo visivo in relazioni a finiture e stato di conservazione, il più probabile valore medio di mercato del bene è pari a € 650,00/mq. . La vendita non è soggetta ad IVA.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T trattasi di area esterna (porzione ex corte comune sub1) con accesso diretta da strada pubblica, di circa mq.536 (sup. catastale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 9, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.936,00

vedi nota n.1 allegata alla presente relazione, quale parte integrante della stessa.

Il valore del prezzo, indica il più probabile valore di mercato del bene in vendita, secondo le considerazioni e metodi di stima che seguono, e assumendo come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il metodo di stima sintetico per comparazione con altri beni di similari caratteristiche, ubicazione, tipologia, e commerciabilità, è stato adeguato allo stato dei luoghi della unità immobiliare de quo. Ai fini della determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in esame, sono state consultate specifiche pagine web del settore compra/vendita immobiliare per l'indagine di mercato oltre che sul posto, e quello relativo all'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (periodo 1-18) per una comparazione di riferimento ai fini della stima. Il più probabile valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del bene, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici di consistenza edilizia, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili presso gli Enti preposti alla conservazione di detti atti, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il

valore complessivo, tenendo conto, altresì, di eventuali adeguamenti e correzioni della stima per le regolarizzazioni occorrenti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Sulla scorta delle indagini ed informazioni acquisite, secondo la metodologia indicata, e dall'accertamento dello stato dei luoghi a mezzo visivo in relazioni a finiture e stato di conservazione, il più probabile valore medio di mercato del bene è pari a € 650,00/mq. La vendita non è soggetta ad IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	155,00 mq	650,00 €/mq	€ 100.750,00	100,00%	€ 100.750,00
Bene N° 6 - Area urbana Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T	21,44 mq	650,00 €/mq	€ 13.936,00	100,00%	€ 13.936,00
				Valore di stima:	€ 114.686,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Pescara, li 20/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galli Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T
trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato isolato costituito da piano terra, primo, e sottotetto, con accesso indipendente, di circa mq.155 lordi, composto da: ingresso, salone, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegno, n.3 camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui è parte il bene ricade nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente sul territori del Comune di Bolognano in zona "B/1 Ampliamento", regolato dall'art.14 delle relative NTA.
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T
trattasi di area esterna (porzione ex corte comune sub1) con accesso diretta da strada pubblica, di circa mq.536 (sup. catastale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 9, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui è parte il bene ricade nella zonizzazione dello strumento urbanistico vigente sul territori del Comune di Bolognano in zona "B/1 Ampliamento", regolato dall'art.14 delle relative NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	155,00 mq
Stato conservativo:	trattasi di bene in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	trattasi di unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato isolato costituito da piano terra, primo, e sottotetto, con accesso indipendente, di circa mq.155 lordi, composto da: ingresso, salone, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegni, n.3 camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Area urbana			
Ubicazione:	Bolognano (PE) - via Unità d'Italia n.2/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 602, Sub. 9, Categoria EU	Superficie	21,44 mq
Stato conservativo:	trattasi di bene in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	trattasi di area esterna (porzione ex corte comune sub1) con accesso diretta da strada pubblica, di circa mq.536 (sup. catastale).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/02/2018

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1756

Quota: 1/2 prop.

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

Contro **** Omissis ****

Note: vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

- **verbale pignoramento in estensione**

Trascritto a Pescara il 15/09/2022

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 8378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A BOLOGNANO (PE) - VIA UNITÀ D'ITALIA N.2/B, PIANO T

Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/02/2018

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1756

Quota: 1/2 prop.

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

Contro **** Omissis ****

Note: vedi documentazione ipocatastale aggiornata al 17.04.2022 allegata alla presente relazione peritale

- **verbale pignoramento in estensione**

Trascritto a Pescara il 15/09/2022

Reg. gen. 14810 - Reg. part. 8378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

