
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammarella Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5.....	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5.....	10



Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 173.815,65	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3.....	18



INCARICO

All'udienza del 10 febbraio 2023, il sottoscritto Arch. Mammarella Giuliano, con studio in Studio - Via Solferino n°11 - 65123 - Pescara (PE), e-mail g.mammarella@libero.it PEC giuliano.mammarella@archiworldpec.it Cell. 339-8707796, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15 febbraio 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 Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3 (Coord. Geografiche: 42°27'32.9"N - 14°13'39.0"E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5 (Coord. Geografiche: 42°27'32.9"N - 14°13'39.0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto al 3° piano di un edificio condominiale di civile abitazione, nella zona semi centrale sud-est del comune di Pescara. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale e commerciale. Il grado di asservimento della zona è buono relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è buona con una discreta dotazione di parcheggi.

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 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 5

Trattasi di cantina posta al piano quinto sottotetto ed utilizzata come locale di sgombero.

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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

L'unità immobiliare posta al terzo piano, prima porta frontale uscendo dall'ascensore, insiste a Nord sull'area condominiale, ad Est con il Sub.76 stessa particella, a Sud distacco fabbricato su via Donato D'Arcangelo e ad Ovest con il Sub.62 stessa particella.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				128,75 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	1,30 m	5
Totale superficie convenzionale:				1,80 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1986 al 15/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 944, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 128 mq Rendita € 526,79 Piano 3 Graffato No
Dal 15/04/2022 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 944, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 128 mq Rendita € 526,79 Piano 3 Graffato No

Sussiste corrispondenza tra il titolare catastale e quello reale.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	944	78	2	A2	1	6	128 mq	526,79 €	3	No

Corrispondenza catastale

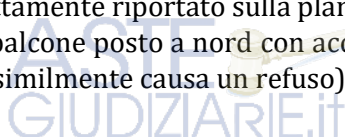
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Sebbene vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sia per dati metrici che distributivi, in sede di sopralluogo si è accertato che:

1 - la visura catastale indica erroneamente il bene al piano 1°, mentre è posto al piano 3° così come correttamente riportato sulla planimetria catastale;

2 - il balcone posto a nord con accesso diretto dalla cucina, viene indicato col Sub. 14 ormai soppresso (verosimilmente causa un refuso).



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	944	79	2	C2	1	9	5 mq	20,45 €	5	No

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Nulla da segnalare



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Nulla da segnalare



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

In sede di sopralluogo l'unità immobiliare ispezionata si presenta in discrete condizioni conservative e non sono stati rilevati interventi recenti di manutenzioni, difatti le finiture interne ed esterne sono attribuibili a quelle poste in opera in fase di costruzione dell'edificio. Tuttavia è presente nel vano cucina una infiltrazione d'acqua sul soffitto e sulla parte alta della parete divisoria con il bagno, ragionevolmente dovuta ad una perdita dell'appartamento posto al piano superiore.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Solo quelli condominiali quali androne, vano scala e ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su un unico livello e riguarda un appartamento posto al terzo piano composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, una camera da letto, due camerette, doppi servizi, ripostiglio e due balconi, per una superficie calpestabile di circa 125 mq. La struttura portante dell'edificio risulta verosimilmente costituita da un telaio in C.A. con solai in latero cemento costruiti in opera e tamponature in doppia fila di laterizio con intercapedine di aerazione; la copertura ha una struttura portante in cemento armato con falde in latero cemento costruite in opera e manto di copertura con tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, di buona fattura e in buone condizioni; le porte interne in legno tamburato laccato bianco. Il pavimento in gres porcellanato colore chiaro. Gli impianti idrico, termo-sanitario ed elettrico sottotraccia sono attribuibili a quelle di realizzazione dell'edificio e per i quali non sono stati forniti i relativi certificati di adeguamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Ad oggi l'unità immobiliare risulta occupato da:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis **** solo come residenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 5

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1986 al 15/04/2022	**** Omissis ****	Atto di cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pierdomenico Giovanni	11/10/2002	10562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescara	15/10/2002	15568	11236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1986 al 15/09/2022	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/1988	52/V5	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	04/06/1988	5377	4018



		Pescara			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1986 al 15/09/2022	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2002	52/V5	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescara	19/02/2003	2803	2130
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 04/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Pescara il 22/07/2010
Reg. gen. 12804 - Reg. part. 3055
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Annotazioni a trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 15/09/2022

Reg. gen. 14819 - Reg. part. 10585

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, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Il bene in oggetto ricade nella sottozona "B3 Completamento e Recupero" (art. 33 N.T.A.) dell'attuale strumento urbanistico approvato con delibera del C.C. 04/07.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od 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 geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'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, 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** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto al 3° piano di un edificio condominiale di civile abitazione, nella zona semi centrale sud-est del comune di Pescara. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale e commerciale. Il grado di asservimento della zona è buono relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è buona con una discreta dotazione di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 78, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.428,50
La disamina estimativa è stata eseguita adottando il metodo della comparazione immobiliare. Da indagini di mercato effettuate nella zona, per immobili aventi destinazione residenziale con le medesime caratteristiche tipologiche, è stato riscontrato che appartamenti analoghi vengono compravenduti tra 1.250,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. Pertanto, considerata l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche funzionali, nonché lo stato conservativo, si ritiene congruo applicare un valore di cessione pari ad €/mq. 1.450,00.



- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5
Trattasi di cantina posta al piano quinto sottotetto ed utilizzata come locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.700,00

La disamina estimativa è stata eseguita adottando il metodo della comparazione immobiliare. Da indagini di mercato effettuate nella zona, per immobili aventi destinazione residenziale con le medesime caratteristiche tipologiche, è stato riscontrato che appartamenti analoghi vengono compravenduti tra 1.250,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. Pertanto, considerata l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche funzionali, nonché lo stato conservativo, si ritiene congruo applicare un valore di cessione pari ad €/mq. 1.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3	131,33 mq	1.450,00 €/mq	€ 190.428,50	100,00%	€ 190.428,50
Bene N° 2 - Cantina Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5	1,89 mq	1.500,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%	€ 2.700,00
				Valore di stima:	€ 193.128,50

Valore di stima: € 193.128,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore di stima: € 173.815,65

Arrotondamento: € 184,35

Valore finale di stima: € 174.000,00

La disamina estimativa è stata eseguita adottando il metodo della comparazione immobiliare. Da indagini di mercato effettuate nella zona, per immobili aventi destinazione residenziale con le medesime caratteristiche tipologiche, è stato riscontrato che appartamenti analoghi vengono compravenduti tra 1.250,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. Pertanto, considerata l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche funzionali, nonché lo stato conservativo, si ritiene congruo applicare un valore di cessione pari ad €/mq. 1.450,00.

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 25/06/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammarella Giuliano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.01 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 04/06/2023);
- ✓ N° 2 Altri allegati - All.02 - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 04/06/2023);
- ✓ N° 3 Altri allegati - All.03 - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 04/06/2023);
- ✓ N° 4 Altri allegati - All.04 - Comparativi Immobiliari (Aggiornamento al 04/06/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3
Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto al 3° piano di un edificio condominiale di civile abitazione, nella zona semi centrale sud-est del comune di Pescara. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale e commerciale. Il grado di asservimento della zona è buono relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è buona con una discreta dotazione di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 78, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto ricade nella sottozona "B3 Completamento e Recupero" (art. 33 N.T.A.) dell'attuale strumento urbanistico approvato con delibera del C.C. 04/07.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5
Trattasi di cantina posta al piano quinto sottotetto ed utilizzata come locale di sgombero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C2, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 174.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.815,65



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 78, Zc. 2, Categoria A2, Graffato No	Superficie	131,33 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo l'unità immobiliare ispezionata si presenta in discrete condizioni conservative e non sono stati rilevati interventi recenti di manutenzioni, difatti le finiture interne ed esterne sono attribuibili a quelle poste in opera in fase di costruzione dell'edificio. Tuttavia è presente nel vano cucina una infiltrazione d'acqua sul soffitto e sulla parte alta della parete divisoria con il bagno, ragionevolmente dovuta ad una perdita dell'appartamento posto al piano superiore.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto al 3° piano di un edificio condominiale di civile abitazione, nella zona semi centrale sud-est del comune di Pescara. L'area circostante è caratterizzata da fabbricati a prevalente destinazione residenziale e commerciale. Il grado di asservimento della zona è buono relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è buona con una discreta dotazione di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Ad oggi l'unità immobiliare risulta occupato da:		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Donato D'Arcangelo, 20, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 944, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C2, Graffato No	Superficie	1,89 mq
Descrizione:	Trattasi di cantina posta al piano quinto sottotetto ed utilizzata come locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA DONATO D'ARCANGELO, 20,
PIANO 3

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Pescara il 22/07/2010
Reg. gen. 12804 - Reg. part. 3055
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

