

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Miccoli Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13

Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	31

INCARICO

In data 12/02/2024, il sottoscritto Ing. Miccoli Guido, con studio in Via Conte Di Ruvo, 69 - Pescara (PE), email gmiccoli4@alice.it, Tel. 085 69 43 40 - 338 31 25 613, Fax 085 69 43 40, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Effettuati tutti gli accertamenti necessari ed il sopralluogo, il sottoscritto redige la presente Perizia (V. Allegati n. 1 e 2)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo, interno 10 (dieci), senza ascensore, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone a livello. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali. 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 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (sottotetto), senza ascensore, composto da ampio ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone a livello su due lati. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che nell'atto di acquisto dell'appartamento al piano terzo è stato riportato l'acquisto anche di un locale sottotetto non accessibile di circa mq. 112, quale annesso dell'appartamento. Successivamente detto locale sottotetto è stato oggetto di lavori edili con realizzazione di un accesso autonomo dal vano scala e variazione di destinazione d'uso con recupero abitativo del sottotetto (V. Allegato n. 8).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Garage, posto al piano seminterrato secondo, composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 20. La zona è centale e dotata di parcheggi e di servizi essenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è da ritenersi completa in quanto l'appartamento al piano quarto individuato con il subalterno 31, è stato riportato nell'atto di compravendita come "annesso locale sottotetto non accessibile" ed è stato censito al catasto fabbricati in data 29/04/2008 quale unità afferente edificata in sopraelevazione (V. Allegato n° 7 e 5).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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 comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'appartamento al piano terzo confina con area condominiale a due lati, proprietà **** Omissis **** od aventi causa, vano scala condominiale, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** od aventi causa, salvo altri. (V. Allegato n° 3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'appartamento al piano quarto (sottotetto) confina con area condominiale a due lati, proprietà **** Omissis **** od aventi causa, vano scala condominiale, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** od aventi causa, salvo altri. (V. Allegato n° 3)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Il garage posto al piano seminterrato secondo confina con area condominiale a due lati, proprietà **** Omissis **** od aventi causa, area di manovra condominiale, proprietà **** Omissis **** od aventi causa, salvo altri. (V. Allegato n° 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	110,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto	23,00 mq	24,00 mq	0,3	7,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				135,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici sono state ricavate dal rilievo sul posto e dal raffronto con la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	93,00 mq	102,00 mq	0,7	71,40 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				78,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state ricavate dal rilievo sul posto e dal raffronto con la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,50 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata ricavata dal rilievo sul posto e dal raffronto con la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2009 al 12/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 476, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano 3
Dal 27/04/2021 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76

		Piano 3
Dal 22/02/2024 al 27/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 486,76 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2009 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 476, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano 4
Dal 29/07/2009 al 29/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 476, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano 4
Dal 06/04/2024 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 31 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 374,43 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2009 al 12/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 476, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 29,85 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Rendita € 29,85

		Piano S2
Dal 22/02/2024 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 597, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 29,85 Piano S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	597	10		A2	2	6,5 vani	135 mq	486,76 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (V. Allegato n° 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	597	31		A2	2	5 vani	114 mq	374,43 €	4	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	597	21		C6	1	17 mq	20 mq	29,85 €	S2	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (V. Allegato 4).

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. Si precisa che l'appartamento al quarto piano non viene riportato nella documentazione in quanto l'appartamento è stato realizzato dagli esecutati trasformando l'annesso locale sottotetto non accessibile, riportato nell'atto di compravendita (V. Allegato n° 5).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10**

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Non risultano contratti di locazione in essere, in quanto l'appartamento risulta occupato dal figlio degli esecutati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, in quanto dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate sul soffitto e sui muri della camera, del soggiorno e nel bagno prospiciente il balcone macchie di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone (V. Allegato n° 11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, in quanto dal sopralluogo effettuata sono state riscontrate sul soffitto e sui muri della camera e nel bagno prospiciente il balcone macchie di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone, così come dette infiltrazioni sono state riscontrate nell'appartamento sottostante. (V. Allegato n° 10).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 11).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e dal regolamento di condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e dal regolamento di condominio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e con tamponature esterne a cassetta in mattoni forati intonacati e tinteggiati con copertura a tetto. La pavimentazione interna

dell'appartamento è in parquet, mentre nella cucina e nel bagno il pavimento ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc; le porte sono in legno, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e con radiatori in alluminio. Il balcone presenta il pavimento realizzato con piastrelle antigelive per esterno. La qualità delle finiture è da considerarsi sufficiente mentre lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre, dovuto anche alla presenza di macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua dal tetto e dal balcone stesso (v. Allegato n° 11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e con tamponature esterne a cassetta in mattoni forati intonacati e tinteggiati con copertura a tetto. La pavimentazione interna dell'appartamento al quarto piano è in legno laminato, mentre nel bagno il pavimento ed il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica; gli infissi e gli avvolgibili sono in pvc; le porte sono in legno, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e con radiatori in alluminio. Il balcone presenta il pavimento realizzato con piastrelle antigelive per esterno. La qualità delle finiture è da considerarsi sufficiente mentre lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre, in quanto sono state rilevate macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua dal tetto e dal balcone stesso (v. Allegato n° 10). Si è rilevato che gli impianti sono collegati all'appartamento sottostante e quindi i consumi ed i relativi importi non sono autonomi.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento e con tamponature esterne a cassetta in mattoni forati intonacati e tinteggiati con copertura a tetto. La pavimentazione interna del garage è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso carrabile è protetto da porta basculante in alluminio, mentre l'accesso pedonale dall'area condominiale interna è protetta da una porta anche essa in alluminio. Inoltre il garage è dotato di impianto elettrico ed idrico (v. Allegato n° 10).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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

L'Appartamento risulta occupato dai debitori.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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

L'appartamento risulta occupato dal figlio degli esecutati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

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

Il garage risulta a disposizione dei debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2024 al 12/07/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI BARBARA	12/07/1993	9256	1529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che non vi sono atti successivi al pignoramento (V: Allegato n° 6). Si fa presente inoltre che viene allegato l'atto di compravendita con allegata nota di trascrizione. (V. Allegato n. 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2024 al 12/07/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI BARBARA	12/07/1993	9256	1529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che non vi sono atti successivi al pignoramento (V. Allegato n° 6). Si fa presente inoltre che viene allegato l'atto di compravendita con allegata nota di trascrizione. Inoltre nell'atto di compravendita viene riportato anche il locale sottotetto inaccessibile. (V. Allegato n. 5).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2024 al 12/07/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMICARELLI BARBARA	12/07/1993	9256	1529
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che non vi sono atti successivi al pignoramento. Si fa presente inoltre che viene allegato l'atto di compravendita con allegata nota di trascrizione in quanto nell'atto viene erroneamente riportato il sub 28, mentre nella nota di trascrizione viene riportato il sub 21, che è quello esatto. (V. Allegato n. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/10/2010
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.347,58

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/07/2023
Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 nella cancellazione di due iscrizioni e di una trascrizione 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 essere pari a: Iscrizione: Ipoteca volontaria R.P. 110/2007: € 35,00 Iscrizione: Ipoteca giudiziale R.P. 4227/2010: € 294,00 Trascrizione: Pignoramento immobili R.P. 7496/2023: € 294,00 ----- Sommano: € 623,00

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/10/2010
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 17.347,58

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/07/2023
Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due iscrizioni e di una trascrizione 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 essere pari a: Iscrizione: Ipoteca volontaria R.P. 110/2007: € 35,00 Iscrizione: Ipoteca giudiziale R.P. 4227/2010: € 294,00 Trascrizione: Pignoramento immobili R.P. 7496/2023: € 294,00 ----- Sommano: € 623,00

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 14/10/2010

Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

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

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

Capitale: € 17.347,58



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/07/2023

Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496

Quota: 1/1

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

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



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di due iscrizioni e di una trascrizione 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 essere pari a: Iscrizione: Ipoteca volontaria R.P. 110/2007: € 35,00 Iscrizione: Ipoteca giudiziale R.P. 4227/2010: € 294,00 Trascrizione: Pignoramento immobili R.P. 7496/2023: € 294,00 ----- Sommano: € 623,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019. In data 20/06/1995 è stata rilasciata una Concessione per eseguire attività edilizia n. 43/95 per lavori di apertura di una finestra in tre appartamenti dello stabile denominato "Verdoliva A" e precisamente a tre condomini fra cui **** Omissis ****. Infine in data 09/04/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 27/2004 per Ristrutturazione ed ampliamento di un alloggio posto al terzo piano e piano sottotetto di un edificio condominiale denominato "VERDOLIVA1" in via Martiri ungheresi e successivo Permesso di Costruire n° 74/2006 del 03/08/2006 per recupero dei locali abitativi al piano sottotetto in un fabbricato per civile abitazione in via Martiri Ungheresi in Variante al P.diC. n° 272004 del 09/04/2004 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto (V. Allegato n. 8).

Dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo si è riscontrato che per l'appartamento esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (v. Allegato n° 8).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019; ovviamente detta abitabilità non comprende l'appartamento al piano quarto (sottotetto) realizzato in epoca successiva. In data 20/06/1995 è stata rilasciata una Concessione per eseguire attività edilizia n. 43/95 per lavori di apertura di una finestra in tre appartamenti dello stabile denominato "Verdoliva A" e precisamente a tre condomini fra cui **** Omissis ****. Infine in data 09/04/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 27/2004 per Ristrutturazione ed ampliamento di un alloggio posto al terzo piano e piano sottotetto di un edificio condominiale denominato "VERDOLIVA1" in via Martiri ungheresi e successivo Permesso di Costruire n° 74/2006 del 03/08/2006 per recupero dei locali abitativi al piano sottotetto in un fabbricato per civile abitazione in via Martiri Ungheresi in Variante al P.diC. n° 272004 del 09/04/2004 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto (V. Allegato n. 8 e 9).

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pianella e dal sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento al piano quarto presenta delle difformità rispetto al progetto approvato relativo al recupero abitativo del sottotetto. Infatti i lavori previsti non sono stati completati e in particolare non sono stati realizzati le murature per la eliminazione della superficie non fruibile e non sono rispettati i rapporti previsti fra le superfici vetrate e gli ambienti realizzati e quindi non è stato ancora richiesta l'agibilità dell'appartamento. Detti lavori e quelli necessari alla bonifica degli ambienti dovuti alle infiltrazioni di acqua vengono stimati dal sottoscritto in circa €. 18.000,00 (diciottomila) (v. Allegato n° 8).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella è emerso quanto segue: il fabbricato è stato costruito giusta Concessione per Eseguire Attività Edilizia n° 107 rilasciata in data 14/06/1984 per la Costruzione di un Complesso Edilizio "VERDOLIVA" per civile abitazione in via Martiri Ungheresi e successiva VARIANTE (alla Conc. Edilizia n. 107/1984) n. 18 del 19/02/1987 di cui è stato allegato lo stralcio del progetto. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità ai soli fini igienico sanitari in data 16/01/1990 prot. 65019. (V. Allegato n. 8 e 9).

Dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo si è riscontrato che per il garage esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (v. Allegato n° 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 923,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.223,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Viene allegata la mail dell'amministratore con gli importi (V. Allegato n° 10)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 923,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.223,04

Viene allegata la mail dell'amministratore con gli importi (V. Allegato n° 10)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 923,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.223,04

Viene allegata la mail dell'amministratore con gli importi (V. Allegato n° 10)



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, che nel caso in esame è stato posto pari ad €/mq 800,00, mentre al garage e all'appartamento al piano sottotetto è stato applicato un coefficiente riduttivo per tener conto del minore valore rispetto all'appartamento principale. E' stato inoltre formato un solo lotto in quanto l'appartamento al piano quarto (sottotetto), riportato nell'atto di compravendita quale "annesso locale sottotetto non accessibile" è stato trasformato in appartamento ma gli impianti sono stati collegati a quelli dell'appartamento al piano terzo, risultando così non autonomo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo, interno 10 (dieci), senza ascensore, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone a livello. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 10, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 108.160,00 La stima viene effettuata con il metodo comparativo, consistente nel paragonare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Dalla descrizione precedente e dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'appartamento presenta segni di ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura dovuto ad infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone esterno e che pertanto occorre procedere al risanamento ed alla bonifica con eliminazione delle cause che hanno prodotto i danni rilevati, il cui costo viene quantificato dal sottoscritto in circa €. 23.000,00 (diconsi euro ventitremila) (V. Allegato n. 11).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (sottotetto), senza ascensore, composto da ampio ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone a livello su due lati. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 31, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 63.120,00 La stima viene effettuata con il metodo comparativo, consistente nel paragonare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Dalla descrizione precedente e dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'appartamento presenta segni di ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura dovuto ad infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone esterno e che pertanto occorre procedere al risanamento ed alla bonifica con eliminazione delle cause che hanno prodotto i danni rilevati, il cui costo viene quantificato dal sottoscritto in circa €. 18.000,00 (diconsi euro quindicimila) (V. Allegato n. 11).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Garage, posto al piano seminterrato secondo, composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 20. La zona è centrale e dotata di parcheggi e di servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 21, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 8.000,00 La stima viene effettuata con il metodo comparativo, consistente nel paragonare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	135,20 mq	800,00 €/mq	€ 108.160,00	100,00%	€ 108.160,00
Bene N° 2 - Appartamento Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	78,90 mq	800,00 €/mq	€ 63.120,00	100,00%	€ 63.120,00
Bene N° 3 - Garage Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10	10,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 179.280,00

Valore di stima: € 179.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	23000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€

Valore finale di stima: € 138.000,00

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 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Miccoli Guido

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina e giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale accesso
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa ed elaborato planimetrico con elenco subalterni

- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di trascrizione ed atto di compravendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessioni edilizie e stralcio progetto
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 10 Altri allegati - Amministratore del condominio
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo, interno 10 (dieci), senza ascensore, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone a livello. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (sottotetto), senza ascensore, composto da ampio ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone a livello su due lati. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10 Garage, posto al piano seminterrato secondo, composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 20. La zona è centrale e dotata di parcheggi e di servizi essenziali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B di completamento del PRG del Comune di Pianella normato dagli articoli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Prezzo base d'asta: € 138.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	135,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, in quanto dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate sul soffitto e sui muri della camera, del soggiorno e nel bagno prospiciente il balcone macchie di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone (V. Allegato n° 11).		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo, interno 10 (dieci), senza ascensore, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e balcone a livello. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	78,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, in quanto dal sopralluogo effettuata sono state riscontrate sul soffitto e sui muri della camera e nel bagno prospiciente il balcone macchie di infiltrazioni di acqua proveniente dal tetto e dal balcone, così come dette infiltrazioni sono state riscontrate nell'appartamento sottostante. (V. Allegato n° 10).		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto (sottotetto), senza ascensore, composto da ampio ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone a livello su due lati. La zona è centrale dotata di parcheggi e dei servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via Martiri Ungheresi 10

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 597, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 11).		
Descrizione:	Garage, posto al piano seminterrato secondo, composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 20. La zona è centrale e dotata di parcheggi e di servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/10/2010
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.347,58

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/07/2023
Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/10/2010
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 17.347,58



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/07/2023
Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA MARTIRI UNGHERESI 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 15/01/2007
Reg. gen. 742 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 14/10/2010
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4227
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 17.347,58



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/07/2023
Reg. gen. 10653 - Reg. part. 7496
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

