

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giusti Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
Precisazioni .....	10

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	10
Parti Comuni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco .....	21

Come da Decreto del G.E. in data 04/11/2023, il sottoscritto Arch. Giusti Domenico, con studio in Via Nazionale Adriatica Nord n.355 - 65124 - Pescara (PE), email: [domenicogiustiarchitetto@gmail.com](mailto:domenicogiustiarchitetto@gmail.com); PEC [domenico.giusti@archiworldpec.it](mailto:domenico.giusti@archiworldpec.it), Tel. 339.5745078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Villetta monofamiliare, allo stato grezzo, sita in un piccolo complesso residenziale, composta da un piano terra ed un piano primo sottotetto.

Il lotto di proprietà è delimitato da una recinzione ed all'esterno del lotto sono presenti due posti auto pertinenziali di proprietà.

Allo stato, l'immobile è definito nella sua volumetria, risulta intonacato e rifinito sulle pareti perimetrali, con la copertura ultimata ma privo di impianti e di tutte le finiture interne nonché degli infissi.

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

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.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Posto

auto.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Posto

auto.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

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

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

- Codice fiscale: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

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

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

### CONFINI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Il lotto su cui insiste l'immobile confina con la strada di distribuzione (identificata con il Sub n.6) su due lati, con la Particella n.508 su un lato e con la Particella n.157 su altro lato.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

La Particella su cui insiste il posto auto confina con la strada di distribuzione (identificata con il Sub n.6), con il Sub n.31 su un lato, con il Sub n.34 su un altro lato e con la Particella n.157 su altro lato.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

La Particella su cui insiste il posto auto confina con la strada di distribuzione (identificata con il Sub n.6), con il Sub n.33 su un lato, con il Sub n.2 su un altro lato e con la Particella n.157 su altro lato.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	160,15 mq	180,25 mq	1	180,25 mq	2,70 m	PT - 1°P
Terrazza	25,00 mq	32,90 mq	0,25	8,22 mq	0,00 m	1°P
Loggia	43,24 mq	43,24 mq	0,40	17,30 mq	2,70 m	PT
Box	15,00 mq	20,16 mq	1	20,16 mq	2,70 m	PT
Giardino	213,00 mq	213,00 mq	0,18	38,34 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				264,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,27 mq		

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2010 al 24/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 5 Categoria F3
Dal 24/03/2010 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 18 Categoria F3
Dal 01/12/2010 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 23 Categoria F3
Dal 14/01/2011 al 15/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 27 Categoria F3
Dal 15/02/2012 al 24/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 29 Categoria F3
Dal 24/05/2012 al 10/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 31 Categoria F3

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2010 al 24/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 5 Categoria F3
Dal 24/03/2010 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 18 Categoria F3
Dal 01/12/2010 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 23 Categoria F3
Dal 14/01/2011 al 15/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 27 Categoria F3
Dal 15/02/2012 al 24/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 29 Categoria F3
Dal 24/05/2012 al 10/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 33 Categoria F3



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2010 al 24/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 5 Categoria F3
Dal 24/03/2010 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 18 Categoria F3
Dal 01/12/2010 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 23 Categoria F3
Dal 14/01/2011 al 15/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 27 Categoria F3
Dal 15/02/2012 al 24/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 29 Categoria F3
Dal 24/05/2012 al 10/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 1458, Sub. 34 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1458	31		F3						

**Corrispondenza catastale**

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

Immobile in corso di costruzione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1458	33		F3						

**Corrispondenza catastale**

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

Posto auto esterno.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1458	34		F3						

#### Corrispondenza catastale

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

Posto auto esterno.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

N.A.

### PATTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

N.A.

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Come meglio attestato dal rilievo fotografico allegato, l'immobile risulta ancora non ultimato. E' stata realizzata la struttura in cemento armato, la copertura con relativo manto e lattoneria (ad esclusione dei tubi discendenti). L'immobile risulta tamponato esternamente e tramezzato internamente.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Mancano gli infissi, gli impianti tecnologici nonché tutte le finiture per rendere l'immobile abitabile.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Posto auto esterno realizzato su pavimentazione bituminosa.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Dalla documentazione progettuale recuperata non si evincono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

N.A.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

La struttura dell'edificio è in c.a. con telai (pilastri e travi) e solai in laterocemento. Il solaio di copertura del portico anteriore fronte strada e del locale garage laterale è in struttura lignea lamellare. E' allo stato grezzo da ultimare.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Posto auto esterno su pavimentazione bituminosa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

L'immobile risulta libero

Non abitabile.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

L'immobile risulta libero

Libero.

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1992 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mastroberardino	07/07/1992	92918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ex Conservatoria	28/07/1992	8420	6222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2008 al 17/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edenio Franchi	25/01/2008	215414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	19/02/2008	2614	1734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2008 al 13/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edenio Franchi	17/12/2008	216424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	30/12/2008	21259	13314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2009 al 11/09/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Edenio Franchi	13/02/2009	216573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	26/02/2009	3147	1990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2013 al 10/02/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Matteis	11/09/2013	67039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	12/09/2013	11448	8266
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a AdE - Pescara il 28/09/2017  
Reg. gen. 13236 - Reg. part. 1979  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a AdE - Pescara il 03/03/2022  
Reg. gen. 3132 - Reg. part. 401  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Ade - Pescara il 23/02/2023  
Reg. gen. 3067 - Reg. part. 2010  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

Lo strumento urbanistico del Comune di Pianella zonizzava l'area su cui è stato realizzato l'intervento immobiliare come "C2 - Espansione Semiestensiva Residenziale".

L'attuazione della zona "C2" è avvenuta per il tramite dell'approvazione, con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 08/06/2007, del Progetto Edilizio Unitario n.59/2007.

Il P.E.U. approvato autorizzava la tipologia delle villette a schiera e delle villette singole.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

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.

Le unità immobiliari fanno parte di un Progetto Edilizio Unitario.

L'originario soggetto proponente ha ottenuto l'approvazione di tale P.E.U. con Delibera di C.C. n.44 del 08.06.2007. Successivamente, fra il soggetto proponente ed il Comune di Pianella è stata sottoscritta una convenzione (al Rep. n.1482 in data 01.10.2007) con la quale lo stesso soggetto proponente si è assunto l'obbligo di cessione delle aree di rispettiva proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione previste nel P.E.U. nonchè di realizzare le opere di urbanizzazioni stesse. In data 24.04.2008 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n.43/2008 per l'edificazione del lotto del P.E.U. su cui edificare la tipologia a "ville".

In data 30.04.2008 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n.44/2008 per l'edificazione del lotto del P.E.U. su cui edificare la tipologia a "ville a schiera".

Con nota al Prot. n.5988 del 30.03.2009 la Società "S.O. Planet Sun Srl", comunicava che a seguito di atto notarile rogato dal Dott. Franchi in data 13.02.2009 al rep. n.216573 subentrava nella titolarità dei sopra citati Permessi di Costruire e ne chiedeva la volturazione nei propri confronti.



L'Ufficio Tecnico del Comune di Pianella non ha potuto eseguire la volturazione dei titoli edilizi per una serie di carenze documentali, così come non è stata approvata la Variante in corso d'opera ai PdC n.43/2008 e n.44/2008. Nonostante la mancanza di tali passaggi amministrativi, la nuova società proprietaria del sito ha proseguito l'esecuzione dei lavori e la vendita di alcune unità immobiliari.

Ad oggi la situazione complessiva risulta problematica ed articolata.

Si allegano per meglio ricostruire le vicende trascorse e le prospettive future, due Deliberazioni della Giunta Comunale - la n.48 del 27.05.2021 e la n.126 del 30.11.2023 - con le quali alcuni proprietari e l'Amministrazione Comunale stanno cercando una soluzione per poter completare le opere di urbanizzazione non concluse e di seguito poter procedere nella regolarizzazione delle unità immobiliari con il conseguimento del certificato di agibilità.

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, è riportata all'interno del Permesso di Costruire n.43/2008.

Anch'essa risulta interessata da alcune modifiche distributive e di prospetto riportate all'interno del progetto di variante. Durante l'esecuzione del sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto dell'immobile è al grezzo. E' completato il volume che determina l'involucro dell'unità immobiliare; le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate; il solaio di copertura risulta completo di manto e lattonerie (ad esclusione dei discendenti).

Tutti gli interni sono al grezzo; non sono presenti impianti né tantomeno gli infissi infissi; l'area esterna è in stato di abbandono; mancano i cancelli d'accesso carrabile e pedonale.

Visto lo stato di abbandono dell'immobile e la crescita di piante infestanti non è stato possibile rilevare con precisione gli ingombri esterni.

#### **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.

Quanto rilevato è coerente con gli elaborati grafici del progetto di variante in corso d'opera a quanto autorizzato dal Permesso di Costruire n.43/2008.

Non essendo mai stata approvata la variante di cui sopra, le modifiche di distribuzione interna e di prospetto così come realizzate, risultano difformi da quanto riportato ne citato PdC originario.

Trattandosi comunque di opere sanabili con procedura ordinaria (artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.) risulta possibile una regolarizzazione delle difformità rilevate.

Il sottoscritto CTU ha redatto un Computo Metrico Estimativo per determinare l'importo necessario per il completamento delle opere per rendere abitabile l'unità immobiliare; all'interno delle voci di computo ne è stata riportata una che in maniera percentuale ricomprende oltre agli imprevisti anche i costi derivanti da oneri urbanistici, da sanzioni e da spese tecniche.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO**

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

N.A.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco  
Villetta monofamiliare, allo stato grezzo, sita in un piccolo complesso residenziale, composta da un piano terra ed un piano primo sottotetto.  
Il lotto di proprietà è delimitato da una recinzione ed all'esterno sono presenti due posti auto di proprietà.  
Allo stato, l'immobile è definito nella sua volumetria, risulta intonacato e rifinito sulle pareti perimetrali, con la copertura ultimata ma privo di impianti e di tutte le finiture interne nonché degli infissi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 31, Categoria F3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 277.483,50.  
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.  
E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).  
Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad €1.050,00/mq.  
A tale cifra complessiva, dovrà essere decurtato il costo stimato per il completamento dell'immobile e per la sua regolarizzazione amministrativa pari ad €180.169,81.  
Da cui [(€277.483,50 - €180.169,81)] = **€97.313,69**.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco  
Posto auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 33, Categoria F3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 6.250,00.  
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.  
E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro). Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad €500,00/mq.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco  
Posto auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 34, Categoria F3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 6.250,00.  
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di beni simili per dimensione, tipologia, ubicazione, vetustà e stato di conservazione.  
E' stata eseguita un'attenta e approfondita analisi del mercato immobiliare in zona, confrontando le quotazioni riportate dagli operatori di mercato nonché da specifici borsini di riferimento (Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Quotazioni; Subito; ed altro).  
Infine i valori ricercati sono stati comparati e mediati per ottenere il valore unitario utilizzato pari ad €500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Pianella (PE) - Via del Parco	264,27 mq	1.050,00 €/mq	€ 277.483,50	100,00%	€ 277.483,50
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Pianella (PE) - Via del Parco	Costo stimato per il completamento delle opere necessarie per rendere agibile l'immobile nonché per la sua regolarizzazione amministrativa.				- € 180.169,81
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Pianella (PE) - Via del Parco	12,50 mq	500,00 €/mq	€ 6.250,00	100,00%	€ 6.250,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Pianella (PE) - Via del Parco	12,50 mq	500,00 €/mq	€ 6.250,00	100,00%	€ 6.250,00
Valore di stima:					€ 109.813,69

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 12/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giusti Domenico

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pianella (PE) - Via del Parco Villetta monofamiliare, allo stato grezzo, sita in un piccolo complesso residenziale, composta da un piano terra ed un piano primo sottotetto.  
Il lotto di proprietà è delimitato da una recinzione ed all'esterno sono presenti due posti auto di proprietà.  
Allo stato, l'immobile è definito nella sua volumetria, risulta intonacato e rifinito sulle pareti perimetrali, con la copertura ultimata ma privo di impianti e di tutte le finiture interne nonché degli infissi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 31, Categoria F3.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pianella zonizzava l'area su cui è stato realizzato l'intervento immobiliare come "C2 - Espansione Semiestensiva Residenziale".  
L'attuazione della zona "C2" è avvenuta per il tramite dell'approvazione, con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 08/06/2007, del Progetto Edilizio Unitario n.59/2007.  
Il P.E.U. approvato autorizzava la tipologia delle villette a schiera e delle villette singole.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco.  
Posto auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 33, Categoria F3.  
L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pianella zonizzava l'area su cui è stato realizzato l'intervento immobiliare come "C2 - Espansione Semiestensiva Residenziale".  
L'attuazione della zona "C2" è avvenuta per il tramite dell'approvazione, con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 08/06/2007, del Progetto Edilizio Unitario n.59/2007.  
Il P.E.U. approvato autorizzava la tipologia delle villette a schiera e delle villette singole.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pianella (PE) - Via del Parco.  
Posto auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 34, Categoria F3.  
L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pianella zonizzava l'area su cui è stato realizzato l'intervento immobiliare come "C2 - Espansione Semiestensiva Residenziale".  
L'attuazione della zona "C2" è avvenuta per il tramite dell'approvazione, con Delibera del Consiglio Comunale n.44 del 08/06/2007, del Progetto Edilizio Unitario n.59/2007.  
Il P.E.U. approvato autorizzava la tipologia delle villette a schiera e delle villette singole.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via del Parco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 31, Categoria F3	Superficie	264,27 mq
Stato conservativo:	Come meglio attestato dal rilievo fotografico allegato, l'immobile risulta ancora non ultimato. E' stata realizzata la struttura in cemento armato, la copertura con relativo manto e lattoneria (ad esclusione dei tubi discendenti). L'immobile risulta tamponato esternamente e tramezzato internamente. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate. Mancano gli infissi, gli impianti tecnologici nonché tutte le finiture per rendere l'immobile abitabile.		
Descrizione:	Villetta monofamiliare, allo stato grezzo, sita in un piccolo complesso residenziale, composta da un piano terra ed un piano primo sottotetto. Il lotto di proprietà è delimitato da una recinzione ed all'esterno sono presenti due posti auto pertinenziali di proprietà. Allo stato, l'immobile è definito nella sua volumetria, risulta intonacato e rifinito sulle pareti perimetrali, con la copertura ultimata ma privo di impianti e di tutte le finiture interne nonché degli infissi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pianella (PE) - Via del Parco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 33, Categoria F3	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Posto auto esterno realizzato su pavimentazione bituminosa.		
Descrizione:	Posto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Via del Parco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1458, Sub. 34, Categoria F3	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Posto auto esterno realizzato su pavimentazione bituminosa.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

---

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Ade - Pescara il 23/02/2023

Reg. gen. 3067 - Reg. part. 2010

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

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

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

---

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Ade - Pescara il 23/02/2023

Reg. gen. 3067 - Reg. part. 2010

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

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

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A PIANELLA (PE) - VIA DEL PARCO

---

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Ade - Pescara il 23/02/2023

Reg. gen. 3067 - Reg. part. 2010

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

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