

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oreste Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T6	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 16	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T.....	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria.....	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	25
Vincoli od oneri condominiali	25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T 26

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1 26

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria..... 26

Stima / Formazione lotti 26

Riepilogo bando d'asta..... 29

Lotto Unico 29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2025 del R.G.E. 30

Lotto Unico 30

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 32

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T 32

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1 32

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria..... 33

In data 04/02/2026, il sottoscritto Arch. Oreste Paola, con studio in Via L'Aquila, 9 - 65121 - Pescara (PE), email paolaoreste@virgilio.it, Tel. 085 4460950 - 338 3416359, Fax 085 4460950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Abitazione di tipo economica da ristrutturare al piano terra, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Abitazione di tipo economica al piano primo, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Terreno agricolo in lieve pendenza, con accesso da contrada Campo Santa Maria in Montebello di Bertona (PE).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 23/02/2026 è stato acquisito l'estratto di matrimonio presso l'ufficio dello stato civile del comune di Montebello di Bertona (PE) da cui risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (ved. alleg.4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 23/02/2026 è stato acquisito l'estratto di matrimonio presso l'ufficio dello stato civile del comune di Montebello di Bertona (PE) da cui risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (ved. alleg. 4).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 23/02/2026 è stato acquisito l'estratto di matrimonio presso l'ufficio dello stato civile del comune di Montebello di Bertona (PE) da cui risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni (ved. alleg.4).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

L'immobile confina a nord con la part.lla 1147 di proprietà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** proprietà 1/1, a sud con la part.lla 1149 di proprietà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** proprietà 1/1 e a ovest con contrada Campo Santa Maria.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

L'immobile confina a nord con la part.lla 1147 di proprietà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** proprietà 1/1, a sud con la part.lla 1149 di proprietà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** proprietà 1/1 e a ovest con contrada Campo Santa Maria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

L'immobile confina a nord con strada vicinale delle Piane, a sud con la part.lla 561 di proprietà **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** proprietà 1/1 e a ovest con contrada Campo Santa Maria.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,90 m	T
Cantina	12,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Giardino	71,50 mq	71,50 mq	0,18	12,87 mq	0,00 m	T
Giardino	307,00 mq	307,00 mq	0,02	6,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile al piano terra è composto da soggiorno, cucina, tre camere, corridoio, bagno, wc e cantina; area a giardino non recintata comune al piano primo, accesso con cancello a due ante da strada Campo Santa Maria e strada privata di proprietà di terzi con servitù di passaggio coattiva. Da ristrutturare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	35,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	1
Giardino	71,50 mq	71,50 mq	0,18	12,87 mq	0,00 m	T
Giardino	307,00 mq	307,00 mq	0,02	6,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato al piano primo, con accesso da scala esterna; è composto da ingresso, soggiorno con camino, cucina, disimpegno, due camere, bagno con doccia e terrazzo; area a giardino recintata comune al piano terra, accesso con cancello a due ante da strada Campo Santa Maria e strada privata di proprietà di terzi con servitù di passaggio coattiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3900,00 mq	3900,00 mq	1	3900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3900,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3900,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo di forma triangolare, in lieve pendio, incolto, ubicato nelle immediate vicinanze dell'immobile adibito ad abitazione (Bene N. 1 e 2).

Il terreno presenta una pendenza variabile, con aree che degradano verso un avvallamento centrale. La vegetazione arborea è caratterizzata da alberi a foglia caduca e appare attualmente spoglia. I rami sono fitti e intricati, tipici di un bosco ceduo e di un'area lasciata alla crescita naturale; sono presenti arbusti secchi, sterpaglie e alcune macchie di vegetazione sempreverde.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2005 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 361 Categoria R Superficie catastale 680 mq
Dal 04/11/2005 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1148 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 220
Dal 10/11/2005 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1282 Categoria EU Superficie catastale 900 mq
Dal 25/11/2025 al 10/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1282, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1 Piano T Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2005 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 361 Categoria R Superficie catastale 680 mq
Dal 04/11/2005 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1148 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 220
Dal 10/11/2005 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1282 Categoria EU

		Superficie catastale 900 mq
Dal 25/11/2025 al 10/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1282, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1 Piano 1 Graffato Sì

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2025 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 673 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3900 Reddito dominicale € 6,04 Reddito agrario € 10,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1282	2		A3	1				T	Sì

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base ad attenta analisi della documentazione cartacea, in seguito al sopralluogo effettuato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per diversa distribuzione interna. E' necessario presentare una nuova planimetria per l'aggiornamento del catasto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1282	3		A3	1				1	Sì

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base ad attenta analisi della documentazione cartacea, in seguito al sopralluogo effettuato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per diversa distribuzione interna e per la chiusura di una finestra in corrispondenza del terrazzo. E' necessario presentare una nuova planimetria per l'aggiornamento del catasto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	673				Seminativo	3	3900	6,04 €	10,07 €	

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 MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T**

In base al certificato di residenza reperito presso l'ufficio anagrafe del comune di Montebello di Bertona (PE) risulta che l'esecutato è residente e abita in Contrada Campo S. Maria al n. 8 del comune di Montebello di Bertona (PE).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

(Ved. Bene N. 1).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere (ved. Alleg. 11).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere (ved. Alleg. 11).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Da indagini svolte presso l'agenzia delle entrate del comune di Pescara (PE), non risultano contratti di locazione in essere (ved. Alleg. 11).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

L'immobile è in scadente condizioni di manutenzione ed uso e necessita di ingenti opere di ristrutturazione e consolidamento strutturale. Gli infissi esterni (finestre) sono stati sostituiti. Sono presenti diverse lesioni da cedimento strutturale lungo le pareti, abbassamento del piano di calpestio nella zona soggiorno, nonché danni da vetustà e da umidità di risalita. Tutti gli impianti sono da adeguare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione ed uso; sono presenti lievi lesioni lungo le pareti, alcuni danni da umidità e infiltrazioni di acqua; il bagno con doccia è da ristrutturare; tutti gli impianti sono da adeguare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Il terreno è incolto; la vegetazione arborea è caratterizzata da alberi a foglia caduca e appare attualmente spoglia. I rami sono fitti e intricati, tipici di un bosco ceduo e di un'area lasciata alla crescita naturale; sono presenti arbusti secchi, sterpaglie e alcune macchie di vegetazione sempreverde.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

L'area adibita a giardino è in comune con il piano primo identificato con il sub 3 (Bene N. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

L'area adibita a giardino è in comune con il piano terra identificato con il sub 2 (Bene N. 1).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Non si rilevano parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Fondazioni : in pietra o mattoni misti.

Esposizione: nord-sud-est.

Altezza interna utile : H=2,90.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: solaio in muratura con travi in ferro.

Copertura: tetto a due falde, con arcarecci e travetti in ferro con interposti tavelloni; manto di copertura in coppi di laterizio.

PARETI ESTERNE : intonaco e tinteggiatura al civile, da ristrutturare.

PARETI INTERNE : intonacate e tinteggiate al civile, da ristrutturare.

Infissi esterni ed interni: porta di accesso blindata in legno, da ristrutturare; finestre in legno con vetrocamera; porte in legno verniciate bianco; porte in legno tamburato colore noce.

Volte: intonacate e tinteggiate al civile, da ristrutturare.

Pavimenti : in ceramica, da ristrutturare; rivestimenti in ceramica in cucina e bagni; cemento grezzo nel vano cantina.

Scala esterna: in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico : da ristrutturare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Fondazioni : in pietra o mattoni misti.

Esposizione: nord-sud-est.

Altezza interna utile : H=3,00.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: solaio in muratura con travi in ferro.

Copertura: tetto a due falde, con arcarecci e travetti in ferro con interposti tavelloni; manto di copertura in coppi di laterizio.

PARETI ESTERNE : intonaco e tinteggiatura al civile, da ristrutturare.

PARETI INTERNE : intonacate e tinteggiate al civile.

Infissi esterni ed interni: porta di accesso a due ante in legno verniciato bianco con sopraluce in vetro colorato, da ristrutturare; finestre in legno con vetrocamera; porte in legno tamburato colore noce.

Volte: intonacate e tinteggiate al civile, da ristrutturare.

Pavimenti : in graniglia di pietra; in ceramica nel terrazzo; rivestimenti in ceramica in cucina e bagni.

Scala esterna: in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico; impianto di condizionamento : da ristrutturare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Penne (PE) il ****, C.F. **** Omissis **** debitore, dalla moglie #****# **** il **** e da #****## figlio di quest'ultima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Penne (PE) il ****, C.F. **** Omissis **** debitore, dalla moglie #****# nata in **** il **** e da ****## figlio di quest'ultima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1997 al 16/07/1963	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/11/2025 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faieta Marco	21/11/2005	3573	
		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;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1997 al 16/07/1963	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 25/11/2025 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faieta Marco	21/11/2005	3573	
		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;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1997 al 16/07/1963	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 25/11/2025 al 28/02/1997	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faieta Marco	21/11/2005	3573	
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/11/2005
Reg. gen. 19531 - Reg. part. 4481
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/10/2016
Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201
Importo: € 149.233,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 07/03/2025
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 517
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/06/2013
Reg. gen. 7620 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/11/2025
Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli 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: 1) € 294,00 x 2 per la trascrizione del pignoramento pari a € 588,00; 2) € 35,00 per ipoteca volontaria x 2 pari a € 70,00. Totale = € 658,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/11/2005
Reg. gen. 19531 - Reg. part. 4481
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/10/2016
Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201
Importo: € 149.233,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 07/03/2025
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 517
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/06/2013
Reg. gen. 7620 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/11/2025

Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004

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 nell'eliminare le formalità pregiudizievoli 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: 1) € 294,00 x 2 per la trascrizione del pignoramento pari a € 588,00; 2) € 35,00 per ipoteca volontaria x 2 pari a € 70,00. Totale = € 658,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PESCARA il 26/10/2016

Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201

Importo: € 149.233,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/11/2025

Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli 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: 1) € 294,00 per la trascrizione del pignoramento Totale = € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica :

- in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95;
- in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (ved.alleg. 6 e 7).

Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica :

- in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95;
- in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (Alleg. 6 e 7).

Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica :

- in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95;
- in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle

N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (Alleg. 6 e 7).

Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

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. L'immobile non risulta agibile.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Montebello di Bertona (PE) si evidenzia l'assenza di licenza edilizia; risulta la seguente pratica edilizia (Alleg. n. 5) :

- Comunicazione di inizio attività - D.I.A. del 30/12/2010, prot. n. 4006 per lavori di ripristino danni lievi a seguito del terremoto del 06/04/2009;

E' stata rilevata la verifica condizioni igienico-sanitarie dell'azienda U.S.L. di Penne del 27/04/2012 prot. n. 1315 con dichiarazione di inagibilità dei locali; successivamente il proprietario ha eseguito lavori di manutenzione ordinaria nell'immobile a piano primo (Bene N. 2).

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con D.I.A. del 30/12/2010, prot. n. 4006, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Più precisamente, si sono riscontrate lievi difformità per diversa distribuzione interna.

Per sanare le suddette irregolarità è necessario presentare una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e lavori di manutenzione straordinaria.

E' necessario, successivamente, presentare la SCAGI per l'abitabilità di ogni unità immobiliare (Bene n° 1 e 2), corredata dai relativi allegati di cui, tra gli altri : adeguamento e certificazione degli impianti, deposito del collaudo statico al Genio Civile di Pescara con certificato di idoneità statica, aggiornamento catastale.

I costi da sostenere per sanare le suddette difformità si stimano indicativamente in :

- diritti tecnici e di segreteria (SCIA e SCAGI) al Comune di Montebello di Bertona (PE) : € 160,00;
- sanzione amministrativa : € 516,00;

- oneri professionali per la redazione del progetto a sanatoria e presentazione delle pratiche all'ufficio tecnico del Comune di Montebello di Bertona(PE) e aggiornamento catastale : € 2.000,00;
- adeguamento degli impianti e relativi certificati di conformità : € 6.000,00;
deposito al Genio civile : € 2.000,00.

Totale = € 10.676,00

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

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. L'immobile non risulta agibile.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Montebello di Bertona (PE) si evidenzia l'assenza di licenza edilizia; risulta la seguente pratica edilizia (Alleg. 5) :

- Comunicazione di inizio attività - D.I.A. del 30/12/2010, prot. n. 4006 per lavori di ripristino danni lievi a seguito del terremoto del 06/04/2009;

E' stata rilevata la verifica condizioni igienico-sanitarie dell'azienda U.S.L. di Penne del 27/04/2012 prot. n. 1315 con dichiarazione di inagibilità dei locali; successivamente il proprietario ha eseguito lavori di manutenzione ordinaria nell'immobile a piano primo (Bene N. 2).

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato con D.I.A. del 30/12/2010, prot. n. 4006, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Più precisamente :

- lievi difformità per diversa distribuzione interna;
- finestra murata in corrispondenza della camera che affaccia sul terrazzo.

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia sono già stati descritti relativamente al Bene N° 1, i quali comprendono l'intero immobile (piano terra e primo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T
Abitazione di tipo economica da ristrutturare al piano terra, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.002,80
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona.
In base al rilievo delle predette caratteristiche, si sono attribuiti all'immobile oggetto di stima i punti di merito (ki) in relazione al bene di riferimento, con la funzione di apportare i necessari correttivi al

prezzo di mercato unitario.

Il valore di mercato sarà così pari a : $V_x = V_{medio} * K_i$, dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti (in termini incrementali e decrementali) al bene oggetto di stima (Alleg. 13).

Alla suddetta stima sono stati decurtati gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1

Abitazione di tipo economica al piano primo, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 3, Categoria A3, Graffato SÌ

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.409,50

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare e sono stati consultati i valori delle quotazioni immobiliari riportati dall'Agenzia del Territorio, dal Borsino immobiliare e dalle principali agenzie immobiliari della zona.

In base al rilievo delle predette caratteristiche, si sono attribuiti all'immobile oggetto di stima i punti di merito (k_i) in relazione al bene di riferimento, con la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario.

Il valore di mercato sarà così pari a : $V_x = V_{medio} * K_i$, dove K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti (in termini incrementali e decrementali) al bene oggetto di stima (Alleg. 13).

Alla suddetta stima sono stati decurtati gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria
Terreno agricolo in lieve pendenza, con accesso da contrada Campo Santa Maria in Montebello di Bertona (PE).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 673, Qualità SeminativoValore di stima del bene: € 5.070,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T	150,01 mq	280,00 €/mq	€ 42.002,80	100,00%	€ 42.002,80
Bene N° 2 - Appartamento Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1	121,26 mq	325,00 €/mq	€ 39.409,50	100,00%	€ 39.409,50
Bene N° 3 - Terreno Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria	3900,00 mq	1,30 €/mq	€ 5.070,00	100,00%	€ 5.070,00

A detrarre oneri per la regolarizzazione edilizia € 10.676,00

Valore di stima (per arrotondamento) € 75.800,00

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 23/04/2026

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T
Abitazione di tipo economica da ristrutturare al piano terra, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica : - in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95; - in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (ved.alleg. 6 e 7). Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1
Abitazione di tipo economica al piano primo, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica : - in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95; - in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (Alleg. 6 e 7). Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria
Terreno agricolo in lieve pendenza, con accesso da contrada Campo Santa Maria in Montebello di Bertona (PE).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 673, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con atto deliberativo del C.P. n. 459 del 29/12/1987 e nuovo P.R.G. adottato con deliberazione di C.C. n.1 del 04/01/2016 in fase di definizione, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica : - in base al P.R.G. vigente : zona "agricola" con interventi edilizi in conformità all'art. 38 e 39 delle N.T.A. e alla L.R. n° 70/95; - in base al P.R.G. adottato nel 2016 : in parte zona "E2" agricola con struttura fondiaria complessa, art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato e in parte in zona "F5.2" area di rispetto ambientale e paesaggistico "strada dei due parchi", art. 21 delle N.T.A. del PRG adottato (Alleg. 6 e 7). Si precisa che l'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Sì	Superficie	150,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in scadente condizioni di manutenzione ed uso e necessita di ingenti opere di ristrutturazione e consolidamento strutturale. Gli infissi esterni (finestre) sono stati sostituiti. Sono presenti diverse lesioni da cedimento strutturale lungo le pareti, abbassamento del piano di calpestio nella zona soggiorno, nonché danni da vetustà e da umidità di risalita. Tutti gli impianti sono da adeguare.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economica da ristrutturare al piano terra, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Penne (PE) il 23/04/1968, C.F. **** Omissis **** debitore, dalla moglie #****# nata in **** il **** e da #****## figlio di quest'ultima.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1282, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Sì	Superficie	121,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione ed uso; sono presenti lievi lesioni lungo le pareti, alcuni danni da umidità e infiltrazioni di acqua; il bagno con doccia è da ristrutturare; tutti gli impianti sono da adeguare.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economica al piano primo, facente parte di un fabbricato indipendente su due livelli con giardino, ubicato in zona periferica del comune di Montebello di Bertona (PE), in Contrada Campo Santa Maria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Penne (PE) il ****, C.F. **** Omissis **** debitore, dalla moglie #****# nata in **** il **** e da #****## figlio di quest'ultima.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Montebello di Bertona (PE) - Contrada Campo Santa Maria		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 673, Qualità Seminativo	Superficie	3900,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è incolto; la vegetazione arborea è caratterizzata da alberi a foglia caduca e appare attualmente spoglia. I rami sono fitti e intricati, tipici di un bosco ceduo e di un'area lasciata alla crescita naturale; sono presenti arbusti secchi, sterpaglie e alcune macchie di vegetazione sempreverde.		
Descrizione:	Terreno agricolo in lieve pendenza, con accesso da contrada Campo Santa Maria in Montebello di Bertona (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/11/2005
Reg. gen. 19531 - Reg. part. 4481
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/10/2016
Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201
Importo: € 149.233,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 07/03/2025
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 517
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/06/2013
Reg. gen. 7620 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/11/2025
Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA N. 8, PIANO 1

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 23/11/2005
Reg. gen. 19531 - Reg. part. 4481
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/10/2016
Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201
Importo: € 149.233,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 07/03/2025
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 517
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/06/2013
Reg. gen. 7620 - Reg. part. 5550
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 25/11/2025
Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTEBELLO DI BERTONA (PE) - CONTRADA CAMPO SANTA MARIA

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 26/10/2016



Reg. gen. 13238 - Reg. part. 2201

Importo: € 149.233,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 25/11/2025

Reg. gen. 17750 - Reg. part. 13004

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

