

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrosini Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 18.12.2024, il sottoscritto Arch. Ambrosini Gustavo, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 54 - 65012 - Cepagatti (PE), email gustavo@studioambrosini.eu, PEC gustavo@pec.studioambrosini.eu, Tel. 085 9772459, Fax 085 9772459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31.12.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra

Il fabbricato è costituito da n.3 camere, n.1 cucina, n.1 ingresso n. 1 ampio soggiorno, n.2 ripostigli, 1 stireria, 1 bagno e n.1 wc. con corte esterna comune.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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



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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di mutuo (del 24.10.2006 Notaio **** *Omissis* **** in Pescara) il bene pignorato è dichiarato bene personale.

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare confina con:
 particella n. 1077;
 particella n. 628;
 strada Giardino

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

°°foglio 27 particella 1082 sub 2°°
 totale superficie fabbricato mq 168 escluse aree scoperte
 Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2003 al 27/09/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1082 Categoria A7 Superficie catastale 168 mq Piano TERRA

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	1082			A7			168 mq		TERRA		

Corrispondenza catastale

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

Si allegano pianta catastale e elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.

PATTI

Non risultano esserci allo stato attuale contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si presenta allo stato attuale così come di seguito descritto:
 murature, intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni in sufficiente stato conservativo;
 impianti termo fluidici, idrosanitari ed elettrici in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

Corte comune a servizio anche di altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale, sulla proprietà della Sig.ra **** *Omissis* ****, non risultano apparenti servitù, usi civici o gravami diversi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in conglomerato cementizio armato

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile m 2,75

Str. verticali: muratura in blocchi portanti di argilla del tipo "POROTON" spessore cm.30

Solai: in latero cemento

Copertura: falde in latero cemento

Manto di copertura: coppi del tipo portoghesi

Pareti esterne ed interne: intonaci cementizi e tinteggiature

Pavimentazione interna: pavimenti

Infissi esterni ed interni: interni in legno ed esterni in alluminio

Scale: in conglomerato cementizio armato e rivestite

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: del tipo per fabbricati di civile abitazione

Terreno esclusivo: accesso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere allo stato attuale occupato dalla Sig.ra ****
Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1) ISCRIZIONE N. 21469/3967 DEL 21.12.2004 IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo del 17.12.2004 rep. 49435 notaio **** **Omissis ****** - Chieti a favore di **** **Omissis ******

contro **** **Omissis ******;

Capitale € 32.000,00 totale € 64.000,00.

2) ISCRIZIONE N. 7913/1626 DEL 12.05.2005 IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo del fondiario del 10.05.2005 rep. 19874/5930 notaio **** **Omissis ****** a favore di **** **Omissis ******

contro **** **Omissis ******;

Capitale € 75.000,00 totale € 150.000,00.

3) ISCRIZIONE N. 23516/5789 DEL 30.10.2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del fondiario del 24.10.2006 rep. 24623/7461 notaio **** **Omissis** **** a favore di **** **Omissis** ****,

contro **** **Omissis** ****;

Capitale € 35.000,00 totale € 70.000,00.

4) TRASCRIZIONE N. 13874/10061 DEL 16.09.2024 VERBALD I PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27.08.2024 rep. 3629 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESCARA a favore di

**** **Omissis** ****,

contro **** **Omissis** ****;

NORMATIVA URBANISTICA

L'ultimo atto concessorio comunale riguardante la proprietà della Sig.ra **** **Omissis** ****, riporta la sanatoria sulla ristrutturazione dell'appartamento a piano terra, concessione edilizia in sanatoria n. 68 del 04.04.2003 prot. 6752. Da un accurato sopralluogo risulta la conformità urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Concessione edilizia in sanatoria n.68 rilasciata il 03/11/2003 a favore della Sig.ra **** **Omissis** ****, Alla domanda "agibilità" si è inserita la dicitura "no" in quanto dall'accesso agli atti non è emerso il certificato di agibilità ma ciò non vuol, dire che il fabbricato è inagibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non presenti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra
Il fabbricato è costituito da n.3 camere, n.1 cucina, n.1 ingresso n. 1 ampio soggiorno, n.2 ripostigli, 1 stireria, 1 bagno e n.1 wc. con corte esterna comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1082, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 218.400,00
Il metodo di stima è quello comparativo e verifica con l'OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra	168,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 218.400,00	100,00%	€ 218.400,00
				Valore di stima:	€ 218.400,00

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.

Cepagatti, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ambrosini Gustavo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Piantina catastale (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Concessioe edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 27/09/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra
Il fabbricato è costituito da n.3 camere, n.1 cucina, n.1 ingresso n. 1 ampio soggiorno, n.2 ripostigli, 1 stireria, 1 bagno e n.1 wc. con corte esterna comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1082, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'ultimo atto concessorio comunale riguardante la proprietà della Sig.ra **** **Omissis ******, riporta la sanatoria sulla ristrutturazione dell'appartamento a piano terra, concessione edilizia in sanatoria n. 68 del 04.04.2003 prot. 6752. Da un accurato sopralluogo risulta la conformità urbanistica.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - strada Giardino, 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1082, Categoria A7	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si presenta allo stato attuale così come di seguito descritto: murature,intonaci e tinteggiature, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni in sufficiente stato conservativo; impianti termofluidici, idrosanitari ed elettrici in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Il fabbricato è costituito da n.3 camere, n.1 cucina, n.1 ingresso n. 1 ampio soggiorno, n.2 ripostigli, 1 stirovia, 1 bagno e n.1 wc. con corte esterna comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta essere allo stato attuale occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** ,		

