

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carosella Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	8
Precisazioni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	8
Patti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T.....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	9

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	9
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	13
Regolarità edilizia .....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T</b> .....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E. ....	18



<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T .....	19



All'udienza del 02/05/2024, il sottoscritto Ing. Carosella Leonardo, con studio in Via Trieste, 51 - 65010 - Pianella (PE), email [ing.leonardocarosella@gmail.com](mailto:ing.leonardocarosella@gmail.com), PEC [leonardo.carosella@ingpec.eu](mailto:leonardo.carosella@ingpec.eu), Tel. 085 9772267, Fax 085 9772267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Unità abitativa al piano primo

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Locale Garage

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI, 17, 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)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI, 17, 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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI, 17, PIANO 1**

---

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, confina su due lati con Strada Comunale, e su un lato con la P.lla n. 1364.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI, 17, PIANO T**

---

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, confina su due lati con Strada Comunale, e su un lato con la P.lla n. 1364.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI, 17, PIANO 1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Abitazione	79,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,00 m	P 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,90 m	P T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2008 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1227, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 278,89 Piano T-1-2

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/2008 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1227, Sub. 18 Categoria G Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 28,20 Piano T

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1227	19		A3	2	4,5	81 mq	278,89 €	T-1-2	

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1227	18		C6	4	13	17 mq	28,2 €	T	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

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

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Da quanto potuto accertare, non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, costruito con struttura in muratura, dotato di impiantistica, di riscaldamento, elettrica, idrica ed igienico-sanitaria, altresì finiture, quali pavimentazioni in marmette e/o similari, infissi interni ed esterni parte in legno e parte in P.V.C. (o materiale simile), verte in uno stato conservativo modesto, in quanto da sottoporre ad un'adeguata manutenzione straordinaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Il locale Garage, costruito nel contesto di una struttura edilizia in muratura, porta d'ingresso.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità. Solo contiguo ad altre unità (in adiacenza).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Il locale "Garage" oggetto di esecuzione non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità. Solo contiguo ad altre unità (in adiacenza).

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Da quanto potuto accertare non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Da quanto potuto accertare non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, costruito con struttura in muratura, dotato di impiantistica, di riscaldamento, elettrica, idrica ed igienico-sanitaria, altresì finiture, quali pavimentazioni in marmette e/o similari, infissi interni ed esterni parte in legno e parte in P.V.C. (o materiale simile), verte in uno stato conservativo modesto, in quanto da sottoporre ad un'adeguata manutenzione straordinaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Il locale Garage, costruito nel contesto di una struttura edilizia in muratura, porta d'ingresso.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

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

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, risulta occupata dall'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

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

L'unità abitativa oggetto di esecuzione, risulta occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1996 al 06/12/2000	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UR SEDE ROMA	28/09/2000	43	106	
Dal 06/12/2000 al 17/04/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA DE MICHE CESIRA	06/12/2000	14538	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCARA	18/06/2001		
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2008 al 09/05/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA DE MICHELE CESIRA	17/04/2008	32815	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCRA	23/04/2008	4279.1/2008	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1996 al 06/12/2000	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR SEDE ROMA	28/09/2000	43	106
Dal 06/12/2000 al 17/04/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA DE MICHELE CESIRA	06/12/2000	14538	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	18/06/2001		
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/05/2008 al 09/05/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA DE MICHELE CESIRA	17/04/2008	32815	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PESCRA	23/04/2008	4279.1/2008	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1

##### Iscrizioni

- Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Pescara il 22/04/2008  
 Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1293  
 Importo: € 186.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Mutuo di euro 93000, durata 20 anni. (Come da relazione notarile). \*N.B.: vedasi ispezioni allegate.
- Ipoteca** derivante da Conc Amministr Riscossione  
 Iscritto a Pescara il 29/10/2019  
 Reg. gen. 15583 - Reg. part. 2160  
 Importo: € 63.435,82  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Ipoteche per complessivi euro 63435,82 di cui euro 31717,91 per capitale (Come da Certificato Notarile). \*N.B.:Vedasi Ispezioni allegate.

##### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Pescara il 12/01/2024  
 Reg. gen. 458 - Reg. part. 359  
 Quota: 100%  
 Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2008  
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1293  
Importo: € 186.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Note: Mutuo di euro 93000, durata 20 anni. (Come da relazione notarile). \*N.B.: vedasi ispezioni allegate.
- **Ipoteca** derivante da Conc Amministr Riscossione  
Iscritto a Pescara il 29/10/2019  
Reg. gen. 15583 - Reg. part. 2160  
Importo: € 63.435,82  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ipotecche per complessivi euro 63435,82 di cui euro 31717,91 per capitale (Come da Certificato Notarile). \*N.B.: Vedasi Ispezioni allegate.

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 12/01/2024  
Reg. gen. 458 - Reg. part. 359  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

L'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore il 1° Settembre 1967, dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Popoli (PE), si evince che l'Immobile è stato interessato dai provvedimenti edilizi elencati nella nota del Comune di popoli n.0013989 del 13/09/2024 allegata.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Il locale Garage oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore il 1° Settembre 1967, dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Popoli (PE), si evince che l'Immobile è stato interessato dai provvedimenti edilizi elencati nella nota del Comune di popoli n.0013989 del 13/09/2024 allegata.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

Da quanto prelevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Popoli (PE), l'unità abitativa oggetto di esecuzione, sicuramente costruita inizialmente in data anteriore al 1 Settembre 1967, è stata interessata a C.E n. 1294 del 13/11/2000 e come ultimo provvedimento edilizio D.I.A. del 10/09/2001 prot. n. 9291.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

Da quanto prelevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Popoli (PE), il locale Garage oggetto di esecuzione, sicuramente costruita inizialmente in data anteriore al 1 Settembre 1967, è stata interessata a C.E n. 1294 del 13/11/2000 e come ultimo provvedimento edilizio D.I.A. del 10/09/2001 prot. n. 9291.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1**

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

L'unità abitativa autonoma, non è sottoposta a vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T**

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

L'unità abitativa autonoma, non è sottoposta a vincoli ed 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 Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1  
Unità abitativa al piano primo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.950,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T  
Locale Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1	81,00 mq	950,00 €/mq	€ 76.950,00	100,00%	€ 76.950,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T	17,00 mq	800,00 €/mq	€ 13.600,00	100,00%	€ 13.600,00
Valore di stima:					€ 90.550,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto di esecuzione, che formano un unico Lotto, privo di Agibilità, ma supportata dai provvedimenti edilizi elencati ed in parte allegati con documentazione a corredo. Dal sopralluogo interno all'unità abitativa, si ravvisa una diversa distribuzione interna rispetto al Catastale e di riflesso da provvedere con successivo Provvedimento Edilizio a Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, con interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Popoli (PE), circa la documentazione da fornire per la Sanatoria oltre alla quantificazione delle spese Tecniche, sempre da quantificare a posteriori.

\*N.B. si precisa che l'indirizzo di:

- via Antonio Gramsci n. 17 (risultante negli atti di causa e presso il Catasto);

e di quello,

- Via Giovanni Pascoli n. 14 (di cui alla certificazione anagrafica ed al verbale di sopralluogo) identificano le medesime porzioni immobiliari.

A tal proposito interrogata la Polizia Municipale di Popoli (PE), per tramite il Comandante, ha precisato che: "l'immobile in questione si affaccia su due strade, corso A. Gramsci e Via G. Pascoli (vedasi Pec allegata e planimetria trasmessa dal Comandante).

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

Pianella, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Carosella Leonardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Decreto fissazione udienza;
- ✓ Altri allegati - Verbali di accesso alle unità con Custode;
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale scala 1:1000;
- ✓ Altri allegati - Visure storiche per immobile;
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali 1:200;
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Popoli con provvedimenti elencati;
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica;
- ✓ Altri allegati - File Autonoma planimetria;
- ✓ Altri allegati - File documentazione fornita dal Comune di Popoli (PE).
- ✓ Altri allegati - Ulteriori Ispezioni Ipotecarie (Note) del 15/03/2025;
- ✓ Altri allegati - Mail con Pec con Polizia Municipale di Popoli (PE) e planimetria allegata.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano 1  
Unità abitativa al piano primo  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore il 1° Settembre 1967, dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Popoli (PE), si evince che l'Immobile è stato interessato dai provvedimenti edilizi elencati nella nota del Comune di popoli n.0013989 del 13/09/2024 allegata.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Popoli (PE) - Corso A. Gramsci,17, piano T  
Locale Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il locale Garage oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore il 1° Settembre 1967, dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Popoli (PE), si evince che l'Immobile è stato interessato dai provvedimenti edilizi elencati nella nota del Comune di popoli n.0013989 del 13/09/2024 allegata.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Popoli (PE) - Corso A. Gramsci, 17, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 19, Categoria A3	<b>Superficie</b>	81,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa oggetto di esecuzione, costruito con struttura in muratura, dotato di impiantistica, di riscaldamento, elettrica, idrica ed igienico-sanitaria, altresì finiture, quali pavimentazioni in marmette e/o similari, infissi interni ed esterni parte in legno e parte in P.V.C. (o materiale simile), verte in uno stato conservativo modesto, in quanto da sottoporre ad un'adeguata manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Unità abitativa al piano primo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Popoli (PE) - Corso A. Gramsci, 17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Sub. 18, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale Garage, costruito nel contesto di una struttura edilizia in muratura, porta d'ingresso.		
<b>Descrizione:</b>	Locale Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO 1****Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2008  
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1293  
Importo: € 186.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Mutuo di euro 93000, durata 20 anni. (Come da relazione notarile). \*N.B.: vedasi ispezioni allegate.
- **Ipoteca** derivante da Conc Amministr Riscossione  
Iscritto a Pescara il 29/10/2019  
Reg. gen. 15583 - Reg. part. 2160  
Importo: € 63.435,82  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ipoteche per complessivi euro 63435,82 di cui euro 31717,91 per capitale (Come da Certificato Notarile). \*N.B.:Vedasi Ispezioni allegate.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 12/01/2024  
Reg. gen. 458 - Reg. part. 359  
Quota: 100%  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POPOLI (PE) - CORSO A. GRAMSCI,17, PIANO T****Iscrizioni**

- **Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2008  
Reg. gen. 6758 - Reg. part. 1293  
Importo: € 186.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Note: Mutuo di euro 93000, durata 20 anni. (Come da relazione notarile). \*N.B.: vedasi ispezioni allegate.
- **Ipoteca** derivante da Conc Amministr Riscossione  
Iscritto a Pescara il 29/10/2019  
Reg. gen. 15583 - Reg. part. 2160  
Importo: € 63.435,82  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Note: Ipotecche per complessivi euro 63435,82 di cui euro 31717,91 per capitale (Come da Certificato Notarile). \*N.B.:Vedasi Ispezioni allegate.



**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/01/2024

Reg. gen. 458 - Reg. part. 359

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

