

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marchetti Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21.....	8

Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	18

INCARICO

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Arch. Marchetti Eugenio, con studio in Via dei Sanniti, 26 - 65100 - Pescara (PE), email arch.emarchetti@gmail.com, PEC eugenio.marchetti@archiworldpec.it, Tel. 349 0974803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21 (Coord. Geografiche: 42.523623365835675, 14.130279581466107)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Villetta a schiera su due livelli, composta da due locali di sgombero e cortile al piano seminterrato, angolo cottura, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

a est confina con via del Maestrale, a sud confina con il sub 42, a ovest confina controterra, a nord confina con p.lla 1168

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

a est confina con via del Maestrale, a sud ovest e nord confina con il sub 26

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	T
Cortile	61,00 mq	61,00 mq	0,18	10,98 mq	0,00 m	
Locale di deposito	95,00 mq	102,00 mq	0,50	51,00 mq	2,80 m	s1
Totale superficie convenzionale:				153,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1171	26		A2	2	9 vani	191 mq	836,66 €	S1-T	8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1171	9		C6	2	20 mq	23 mq	42,35 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile risulta in buono stato conservativo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile risulta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

la rampa di accesso sub 8 è bene comune non censibile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

la rampa di accesso sub 8 è bene comune non censibile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile è situato in un contesto di villette a schiera, disposto su più livelli.
le strutture sono in cemento armato, i solai in latero cemento, le pareti interne sono rasate al civile e tinteggiate, la facciata esterna è rivestita con mattoncini paramano. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres.
le finestre sono in alluminio doppiovetro, gli impianti sottotraccia.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, è presente uno split per il raffrescamento nel locale sgombero al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile è situato in un contesto di villette a schiera, disposto su più livelli.
le strutture sono in cemento armato, i solai in latero cemento, le pareti interne sono rasate al civile e tinteggiate, la facciata esterna è rivestita con mattoncini paramano. .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

l'immobile è occupato dalla debitrice con figli e coniuge



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

l'immobile è occupato dalla debitrice con figli e coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1992 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Egidio Marra	23/12/1992	32583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Erminia Amicarelli	15/12/2010	102798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1992 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Egidio Marra	23/12/1992	32583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Erminia Amicarelli	15/12/2010	102798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 12/10/2010
Reg. gen. 12821 - Reg. part. 8758
Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 06/08/2014
Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6552
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 26/07/2019
Reg. gen. 6249 - Reg. part. 954
Formalità a carico della procedura
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 12/12/2022

Reg. gen. 21357 - Reg. part. 15210
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni



- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 336 - Reg. part. 84
Quota: 400000
Formalità a carico della procedura
- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 335 - Reg. part. 83
- **819 RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 334 - Reg. part. 82
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 12/10/2010
Reg. gen. 12821 - Reg. part. 8758
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 06/08/2014
Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6552
- **IPOTECA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 26/07/2019
Reg. gen. 6249 - Reg. part. 954
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 12/12/2022
Reg. gen. 21357 - Reg. part. 15210

Annotazioni a iscrizioni

- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 336 - Reg. part. 84
Quota: 400000
- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 335 - Reg. part. 83
- **819 RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 334 - Reg. part. 82



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato con pdc n. 1158 del 16/03/2007 e successiva variante n.16 del 30/08/2010, rispetto al progetto sono state apportate alcune modifiche non autorizzate:

- al piano seminterrato era presente un divisorio che divideva l'ingresso con i locali sgombero/cantina che attualmente è stato demolito
- nel sottoscala è stato ricavato un bagno
- nella cantina ora adibita a cucina la porta finestra è stata realizzata più stretta rispetto al progetto, sono presenti due gradini, è stato creato un muro che fa da spalla alla cucina e sono stati realizzati due ribassamenti in cartongesso a soffitto
- i locali al piano seminterrato cantina/sgombero sono riscaldati ed uno dei due è climatizzato e non dovrebbe esserlo

il tutto come meglio evidenziato nella planimetria.

Richiesta di Agibilità presentata in data 16/09/2010, rilasciata il 11/07/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato edificato con pdc n. 1158 del 16/03/2007 e successiva variante n.16 del 30/08/2010, rispetto al progetto

Richiesta di Agibilità presentata in data 16/09/2010, rilasciata il 11/07/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.297,10

alla data del 09/08/2023 è presente un debito residuo pari a euro 3.127,07;
le spese condominiali a consuntivo nell'anno 2022 sono pari a euro 812,36;
le spese condominiali a preventivo per l'anno 2023 sono pari a euro 484,74.
NB. queste spese sono riferite sia al box sia all'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.297,10

alla data del 09/08/2023 è presente un debito residuo pari a euro 3.127,07;
le spese condominiali a consuntivo nell'anno 2022 sono pari a euro 812,36;
le spese condominiali a preventivo per l'anno 2023 sono pari a euro 484,74.
NB. queste spese sono riferite sia al box sia all'abitazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21
Villetta a schiera su due livelli, composta da due locali di sgombero e cortile al piano seminterrato, angolo cottura, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 184.176,00

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili, il valore è stato desunto dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza dello stato di manutenzione interno ed esterno.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

-agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari, bollettino immobiliare

-O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'agenzia del territorio – 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo) il più probabile valore venale attuale.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

- le modifiche che possono essere regolarizzate sono la finestra di dimensioni ridotte al piano seminterrato previo parere condominiale, la creazione dei due gradini e la realizzazione del muretto che fa da spalla alla cucina, le spese per un'eventuale sanatoria comprensive di spese tecniche è stimabile sui 4.000 €

- tutto il resto invece va ripristinato perchè non sanabile, ovvero il muro che divideva ingresso e locale di sgombero va ricostruito, il bagno sottoscala non a norma va dismesso, gli impianti di riscaldamento e raffrescamento nei locali non abitabili va smantellato, tutte le opere possono essere quantificate in 8.000 €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.600,00

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili, il valore è stato desunto dalle informazioni assunte sul mercato

immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza dello stato di manutenzione interno ed esterno.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione:

-agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari, bollettino immobiliare

-O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'agenzia del territorio – 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo) il più probabile valore venale attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	153,48 mq	1.200,00 €/mq	€ 184.176,00	100,00%	€ 184.176,00
Bene N° 2 - Garage Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21	22,00 mq	800,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00%	€ 17.600,00
				Valore di stima:	€ 201.776,00

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 10/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marchetti Eugenio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21
Villetta a schiera su due livelli, composta da due locali di sgombero e cortile al piano seminterrato, angolo cottura, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 26, Categoria A2, Graffato 8	Superficie	153,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Villetta a schiera su due livelli, composta da due locali di sgombero e cortile al piano seminterrato, angolo cottura, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dalla debitrice con figli e coniuge		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via del Maestrale 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1171, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dalla debitrice con figli e coniuge		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 12/10/2010

Reg. gen. 12821 - Reg. part. 8758

Formalità a carico della procedura

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 06/08/2014

Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6552

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Trascritto a Pescara il 26/07/2019

Reg. gen. 6249 - Reg. part. 954

Formalità a carico della procedura

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 12/12/2022

Reg. gen. 21357 - Reg. part. 15210

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **819 RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Pescara il 15/09/2010

Reg. gen. 334 - Reg. part. 82

Formalità a carico della procedura

- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**

Iscritto a Pescara il 15/09/2010

Reg. gen. 335 - Reg. part. 83

- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**

Iscritto a Pescara il 15/09/2010

Reg. gen. 336 - Reg. part. 84

Quota: 400000

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA DEL MAESTRALE 21

Trascrizioni

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 12/10/2010

Reg. gen. 12821 - Reg. part. 8758

- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 06/08/2014
Reg. gen. 9189 - Reg. part. 6552
- **IPOTECA GIUDIZIALE**
Trascritto a Pescara il 26/07/2019
Reg. gen. 6249 - Reg. part. 954
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pescara il 12/12/2022
Reg. gen. 21357 - Reg. part. 15210



Annotazioni a iscrizioni

- **819 RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 334 - Reg. part. 82
- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 335 - Reg. part. 83
- **800 FRAZIONAMENTO DI QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO**
Iscritto a Pescara il 15/09/2010
Reg. gen. 336 - Reg. part. 84
Quota: 400000

