

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Alonzo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	17
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.....	26
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 115.157,17</b> .....	26
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.631,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14</b> .....	27
<b>Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14</b> .....	27



All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Arch. D'Alonzo Angelo, con studio in Via Terra Vergine, 16 - 65129 - Pescara (PE), email d\_angelo@hotmail.com, PEC angelo.dalonzo@archiworldpec.it, Tel. 085 2120034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14

## DESCRIZIONE

Appartamento residenziale in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano primo, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile occupa interamente il piano primo e il piano sottotetto del fabbricato. Le corti comuni esterne poste al piano terra e al piano seminterrato confinano con:

Strada pubblica, Via Trieste

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 1701, nuda proprietà

usufrutto

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 1822, proprietà

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 527, proprietà varie

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 361, proprietà varie

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 637, proprietà varie

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,78 m	primo
Soffitta	46,00 mq	52,00 mq	0,33	17,16 mq	1,60 m	secondo
Locale di deposito	52,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	0,83 m	secondo
Balcone coperto	40,00 mq	45,00 mq	0,30	13,50 mq	2,78 m	primo
Locale tecnico	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,78 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 09/04/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1630, Sub. 3 Categoria F3
Dal 09/04/1992 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1630, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 164 mq

Rendita € 379,60  
Piano primo

Per quanto è stato possibile accertare, i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1630	3		A2	2	7 vani	164 mq	379,6 €	primo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è collegato con scala interna retrattile ad una soffitta con locali di sgombero non accatastati. Per l'ottenimento della conformità catastale è necessario eseguire la procedura di modifica della planimetria catastale con l'introduzione di tali ulteriori locali posti al piano secondo.

Altre difformità riguardano, inoltre, l'utilizzo degli spazi comuni esterni che in alcuni casi risultano ad uso esclusivo di altre unità immobiliari. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle planimetrie di rilievo.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

## PATTI

Nessun patto

## STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia rispetto all'esterno, sia rispetto all'interno.

## PARTI COMUNI

Costituiscono di fatto parti comune del fabbricato l'area esterna posta al piano terra che consente l'accesso pedonale da Via Trieste e l'area esterna posta al piano terra e seminterrato con accesso carrabile sempre da via Trieste.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura di fondazione e in elevazione in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e chiusure esterne in laterizio. Le finiture interne dell'immobile eseguito appaiono di buona qualità. Al piano primo la pavimentazione è realizzata in granito con pavimentazione e rivestimenti dei bagni in ceramica, così come la pavimentazione esterna del terrazzo coperto che è realizzata con lastre in marmo. Nel sottotetto, accessibile tramite scala retrattile posta nel disimpegno, la pavimentazione è realizzata con un perlinato in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e le chiusure sono realizzate con persiane sempre in legno. Anche le porte interne sono in legno. L'altezza utile interna è pari a 2,78 metri per il piano primo mentre per i locali sottotetto presentano un'altezza variabile per effetto della pendenza delle falde.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a gas posizionata in apposito locale tecnico realizzato sul balcone e termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico e di riscaldamento è sottotraccia. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e pertanto non è possibile indicare la classe energetica raggiunta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/02/1987 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Quartuccio Donatella	18/02/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Quartuccio Donatella	12/07/2004		
		<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>

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.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/06/2024 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 9204, Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Repertorio 38485/10885 del 12/07/2004

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 14/07/2004  
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 2213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 02/08/2006  
Reg. gen. 17358 - Reg. part. 4178  
Importo: € 40.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 26/07/2007  
Reg. gen. 15092 - Reg. part. 2943  
Importo: € 11.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Pescara il 12/11/2009  
Reg. gen. 18980 - Reg. part. 5007  
Importo: € 143.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/73)  
Iscritto a Pescara il 25/10/2013  
Reg. gen. 13201 - Reg. part. 1673  
Importo: € 105.103,52  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 18/06/2024  
Reg. gen. 9204 - Reg. part. 1213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/11/2008  
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 11584  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 14/03/2023  
Reg. gen. 4082 - Reg. part. 2728  
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 nella cancellazione di n. 6 iscrizioni e n. 2 trascrizioni 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 pari ad euro 5.226,94

L'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (Ristrutturazione edilizia) del vigente PRG del Comune di Tocco da Casauria.

## 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 risulta agibile.

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 5/82 del 3/03/1982
- Concessione edilizia in sanatoria n. 17/88 del 8/03/1988
- Concessione edilizia in sanatoria n. del 20/96 del 15/11/1996

L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Tocco da Casauria prot. 6019 del 2/12/1992.

### **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.

Dal rilievo effettuato si evidenziano alcune lievi difformità rispetto ai titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune. In particolare si evidenzia la presenza di alcune aperture esterne (finestre) realizzate nel piano sottotetto ma non riportate negli elaborati grafici autorizzativi. Anche l'altezza utile interna del sottotetto risulta maggiore di quanto riportato negli elaborati grafici autorizzativi. Inoltre nelle planimetrie non è riportata alcuna scala di accesso a tale piano sottotetto. Nel piano primo si evidenzia la mancata realizzazione di una veranda esterna autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 20/96 e la presenza, sul balcone dove si sarebbe dovuta realizzare tale veranda, di un piccolo locale tecnico nel quale è installata la caldaia murale per il riscaldamento dell'immobile e per la produzione di acqua calda sanitaria. Si segnala, inoltre, il diverso utilizzo di un locale interno che sui titoli autorizzativi è segnato come spogliatoio, mentre dal rilievo effettuato risulta come bagno.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alle planimetrie di rilievo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14

## DESCRIZIONE

Magazzino sito in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano seminterrato, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile occupa parte del piano seminterrato di un fabbricato prevalentemente residenziale e confina, oltre che con la corte comune della stessa particella, con:

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 1822, proprietà [REDACTED]

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 527, proprietà varie

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 1630, sub. 5, proprietà [REDACTED]

Comune di Tocco da Casauria, foglio 7, particella 1630, sub. 8, proprietà [REDACTED]

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	63,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,98 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1630, Sub. 9 Categoria C2 Cl.U, Cons. 58 mq Superficie catastale 71 mq Rendita € 194,70 Piano seminterrato

Per quanto è stato possibile accertare, i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1630	9		C2	U	58 mq	71 mq	194,7 €	seminterrato	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato si è constatato che i primi due locali seminterrati risultano accorpati in un unico ambiente e attrezzati come taverna con cuciana vista e camino a legna. Nel successivo locale adibito a magazzino è stato realizzato un bagno. Per l'ottenimento della conformità catastale è necessario eseguire la procedura di modifica della planimetria catastale.

Altre difformità riguardano, inoltre, l'utilizzo degli spazi comuni esterni che in alcuni casi risultano ad uso esclusivo di altre unità immobiliari. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle planimetrie di rilievo.

### PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

### PATTI

Nessun patto

### STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia rispetto all'esterno, sia rispetto all'interno. Si precisa che parte dell'immobile è utilizzato non come magazzino ma come taverna.

### PARTI COMUNI

Costituiscono di fatto parti comune del fabbricato l'area esterna posta al piano terra che consente l'accesso pedonale da Via Trieste e l'area esterna posta al piano terra e seminterrato con accesso carrabile sempre da via Trieste.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura di fondazione e in elevazione in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e chiusure esterne in laterizio. Le finiture interne dell'immobile eseguito appaiono di buona qualità anche perchè per la maggior parte risulta utilizzato come taverna. La pavimentazione è realizzata in gres così come il rivestimento della parete dove è posta la cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera mentre la vetrata di ingresso è realizzata con telaio in alluminio. Anche le porte interne sono in legno. L'altezza utile interna è pari a 2,98 metri.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma è presente un camino a legna. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta utilizzato dalla famiglia degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Quartuccio Donatella	12/07/2004		
		<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>

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.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/06/2024 - Registro Particolare 1213 Registro Generale 9204, Pubblico ufficiale QUARTUCCIO DONATELLA Repertorio 38485/10885 del 12/07/2004

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 19/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 14/07/2004  
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 2213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 02/08/2006  
Reg. gen. 17358 - Reg. part. 4178  
Importo: € 40.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 26/07/2007  
Reg. gen. 15092 - Reg. part. 2943  
Importo: € 11.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Pescara il 12/11/2009  
Reg. gen. 18980 - Reg. part. 5007  
Importo: € 143.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/73)  
Iscritto a Pescara il 25/10/2013  
Reg. gen. 13201 - Reg. part. 1673  
Importo: € 105.103,52  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 18/06/2024  
Reg. gen. 9204 - Reg. part. 1213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/11/2008  
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 11584  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 14/03/2023  
Reg. gen. 4082 - Reg. part. 2728  
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 nella cancellazione di n. 6 iscrizioni e n. 2 trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, un importo pari ad euro 2.531,41

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (Ristrutturazione edilizia) del vigente PRG del Comune di Tocco da Casauria.

### **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 risulta agibile.

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 5/82 del 3/03/1982
- Concessione edilizia in sanatoria n. 17/88 del 8/03/1988
- Concessione edilizia in sanatoria n. del 20/96 del 15/11/1996
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 04 del 15/04/2004

L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciato dal Comune di Tocco da Casauria prot. 6019 del 2/12/1992.

### **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.

Dal rilievo effettuato si evidenziano alcune difformità interne rispetto ai titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune. In particolare si evidenzia l'accorpamento dei primi due locali seminterrati e la realizzazione di un bagno nel terzo locale completamente interrato. Si segnala, inoltre, il diverso utilizzo del primo grande locale accorpato che non è utilizzato come magazzino ma come taverna. Per maggiori dettagli si fa riferimento alle planimetrie di rilievo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



I lotti sono stati individuati tenendo conto delle caratteristiche e della localizzazione di ciascuno dei beni eseguiti. Pertanto il numero dei lotti e la loro composizione dipende unicamente dalla finalità di massimizzare le opportunità di vendita al valore stimato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14

Appartamento residenziale in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano primo, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 125.428,60

Il valore commerciale di ciascun bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, della domanda e dell'offerta, stato di manutenzione, conservazione, finiture, comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed, infine, la situazione generale del mercato immobiliare. La valutazione di tutti questi elementi nonché una puntuale ricerca su compravendite di beni con analoghe caratteristiche, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella valutazione si è inoltre già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni.

Per quanto riguarda gli ulteriori oneri a carico dell'acquirente necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia da effettuare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. viene stimato un importo complessivo di € 4.000,00 comprensivi di spese tecniche ed amministrative, sanzioni e oneri concessori. Tali oneri sono detratti dalla stima complessiva del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14	176,66 mq	710,00 €/mq	€ 125.428,60	100,00%	€ 125.428,60
Valore di stima:					€ 125.428,60

Valore di stima: € 125.428,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 115.157,17**

Nella stima del lotto è stato valutato, come deprezzamento percentuale, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile che comunque appare in buone condizioni e sono stati detratti gli oneri stimati necessari per la regolarizzazione catastale ed urbanistica.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14  
Magazzino sito in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano seminterrato, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 26.980,00

Il valore commerciale di ciascun bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, della domanda e dell'offerta, stato di manutenzione, conservazione, finiture, comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed, infine, la situazione generale del mercato immobiliare. La valutazione di tutti questi elementi nonché una puntuale ricerca su compravendite di beni con analoghe caratteristiche, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella valutazione si è inoltre già tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni.

Per quanto riguarda gli ulteriori oneri a carico dell'acquirente necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia da effettuare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. viene stimato un importo complessivo di € 4.000,00 comprensivi di spese tecniche ed amministrative, sanzioni e oneri concessori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14	71,00 mq	380,00 €/mq	€ 26.980,00	100,00%	€ 26.980,00
Valore di stima:					€ 26.980,00

Valore di stima: € 26.980,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 21.631,00**

Nella stima del lotto è stato valutato, come deprezzamento percentuale, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile che comunque appare in buone condizioni e sono stati detratti gli oneri stimati necessari per la regolarizzazione catastale ed urbanistica.

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 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Alonzo Angelo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di Giuramento CTU
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Titoli edilizi

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14  
Appartamento residenziale in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano primo, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (Ristrutturazione edilizia) del vigente PRG del Comune di Tocco da Casauria.

**Prezzo base d'asta: € 115.157,17**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14  
Magazzino sito in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano seminterrato, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta localizzato in sottozona A3 (Ristrutturazione edilizia) del vigente PRG del Comune di Tocco da Casauria.

**Prezzo base d'asta: € 21.631,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.157,17**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	176,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia rispetto all'esterno, sia rispetto all'interno.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento residenziale in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano primo, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta occupato dalla famiglia degli esecutati.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.631,00**

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Tocco da Casauria (PE) - Via Trieste, 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1630, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	71,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal rilievo effettuato si è potuto constatare che l'immobile si presenta in buono stato conservativo, sia rispetto all'esterno, sia rispetto all'interno. Si precisa che parte dell'immobile è utilizzato non come magazzino ma come taverna.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino sito in piccola palazzina sita in Via Trieste, 14 - Tocco da Casauria (PE), piano seminterrato, vicino al centro storico. Il fabbricato è dotato di corte comune al piano terra e di corte comune al piano seminterrato adibita a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile risulta utilizzato dalla famiglia degli esecutati.		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOCCO DA CASOURIA (PE) - VIA TRIESTE, 14**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 14/07/2004  
Reg. gen. 11559 - Reg. part. 2213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 26/07/2007  
Reg. gen. 15092 - Reg. part. 2943  
Importo: € 11.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito  
Iscritto a Pescara il 12/11/2009  
Reg. gen. 18980 - Reg. part. 5007  
Importo: € 143.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/73)  
Iscritto a Pescara il 25/10/2013  
Reg. gen. 13201 - Reg. part. 1673  
Importo: € 105.103,52  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 18/06/2024  
Reg. gen. 9204 - Reg. part. 1213  
Importo: € 300.000,00  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 11/11/2008  
Reg. gen. 18585 - Reg. part. 11584  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 14/03/2023  
Reg. gen. 4082 - Reg. part. 2728  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A TOCCO DA CASOURIA (PE) - VIA TRIESTE, 14**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 14/07/2004

Reg. gen. 11559 - Reg. part. 2213

Importo: € 300.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 26/07/2007

Reg. gen. 15092 - Reg. part. 2943

Importo: € 11.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di debito

Iscritto a Pescara il 12/11/2009

Reg. gen. 18980 - Reg. part. 5007

Importo: € 143.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/73)

Iscritto a Pescara il 25/10/2013

Reg. gen. 13201 - Reg. part. 1673

Importo: € 105.103,52

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 18/06/2024

Reg. gen. 9204 - Reg. part. 1213

Importo: € 300.000,00

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/11/2008

Reg. gen. 18585 - Reg. part. 11584

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 14/03/2023

Reg. gen. 4082 - Reg. part. 2728

Formalità a carico della procedura