

# TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. del Grammastro Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                   | 3  |
| Premessa .....                                                   | 3  |
| Descrizione .....                                                | 3  |
| Lotto Unico .....                                                | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 3  |
| Titolarità .....                                                 | 4  |
| Confini .....                                                    | 4  |
| Consistenza .....                                                | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali .....                                             | 6  |
| Precisazioni .....                                               | 6  |
| Stato conservativo .....                                         | 6  |
| Parti Comuni .....                                               | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                     | 6  |
| Stato di occupazione .....                                       | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                     | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                  | 8  |
| Normativa urbanistica .....                                      | 11 |
| Regolarità edilizia .....                                        | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                              | 12 |
| Stima / Formazione lotti .....                                   | 12 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                     | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.175,00</b> .....      | 16 |



## INCARICO

---

All'udienza del 20/06/2022, il sottoscritto Ing. del Grammastro Alessio, con studio in Via Bologna, 8 - 65019 - Pianella (PE), email [alessio.delgrammastro@gmail.com](mailto:alessio.delgrammastro@gmail.com), PEC [alessio.delgrammastro@inpec.eu](mailto:alessio.delgrammastro@inpec.eu), Tel. 333 7327482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 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 Pianella (PE) - Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), piano T (Coord. Geografiche: 42.375035, 14.054342)

## DESCRIZIONE

---

L'Edificio è ubicato in Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1) , in una zona periferica del Comune di Pianella in provincia di Pescara.

L'immobile in questione, adibito a civile abitazione, fa parte del suddetto edificio condominiale costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano mansardato. L'abitazione posta al piano rialzato, della superficie netta di circa 137mq e di altezza di 2.80m, è costituita da: soggiorno-cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni oltre ad n.3 balconi con superficie totale di circa 48 mq. L'immobile possiede un ingresso indipendente sul lato strada oltre quello posto nel vano scala condominiale.

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 Pianella (PE) - Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), piano T

## 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 \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Una corte comune circonda il fabbricato e ne delimita il suo confine:

- sul lato Sud-Est con Via Monte Camicia;
- sul lato Sud-Ovest e sul lato Nord-Ovest con la P.lla 160 F.42 di proprietà degli esecutati;
- sul lato Nord e Nord Est con la P.lla 258 F.42 di proprietà di altra ditta.

L'appartamento confina con il piano seminterrato (F.42 P.lla 203 sub2) e il piano primo (F.42 P.lla 203 sub4) entrambi di proprietà degli esecutati.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 137,00 mq        | 160,00 mq        | 1,00         | 160,00 mq                | 2,80 m  | T     |
| Balcone scoperto                      | 48,00 mq         | 51,00 mq         | 0,25         | 12,75 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 172,75 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 9,00 %                   |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 188,30 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 25/10/2004 al 12/04/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 42, Part. 203, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 8<br>Superficie catastale Totale: 188 mq Totale<br>escluse aree scoperte: 177 mq<br>Rendita € 805,67<br>Piano T |
| Dal 12/04/2015 al 12/04/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 42, Part. 203, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 8<br>Superficie catastale Totale: 188 mq Totale<br>escluse aree scoperte: 177 mq<br>Rendita € 805,67<br>Piano T |
| Dal 12/04/2015 al 04/10/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 42, Part. 203, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 8<br>Superficie catastale Totale: 188 mq Totale<br>escluse aree scoperte: 177 mq<br>Rendita € 805,67<br>Piano T |

Si precisa che i dati di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riportati in Catasto fino alla data del 12/04/2015 sono errati, in quanto l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è nata a Pianella il 28/11/1944 con Codice Fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Inoltre, si precisa che le quote e i soggetti riportati catastalmente nell'atto 3 sono errate. Successivamente con una voltura con riunione di usufrutto (atto 4) sono state rettificate le quote e i soggetti per il periodo dal 12/04/2015 al 04/10/2022 (giorno di registrazione voltura).

Atto 2. Atto del 25/10/2004 Pubblico ufficiale AMICARELLI  
Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 23361 - UR Sede  
PESCARA (PE) Registrazione n. 1 registrato in data  
15/11/2004 - DONAZIONE Voltura n. 6122.1/2004 -  
Pratica n. PE0155421 in atti dal 29/11/2004

Atto 3. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del  
12/04/2015 registrato in data - RU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Voltura n. 4908.1/2015 - Pratica n.  
PE0072574 in atti dal 15/07/2015

Atto 4. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO  
del 12/04/2015 registrato in data - RIUNIONE DI  
USUFRUTTO Voltura n. 7659.1/2022 - Pratica n.  
PE0064987 in atti dal 04/10/2022



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                                                        |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                                                        |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                   | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 42     | 203   | 3    |                     | A7        | 2      | 8           | Totale: 188 mq<br>Totale escluse aree scoperte: 177 mq | 805,67 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto. Pertanto per l'aggiornamento della planimetria catastale è prevista una spesa complessiva di €500,00€.

## PRECISAZIONI

Si precisa che il quadro elettrico generale dell'appartamento e la caldaia centralizzata, che alimenta tutte le unità abitative dell'edificio, sono ubicate nel seminterrato (locale non oggetto di esecuzione e di proprietà degli eseguiti).

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione; tuttavia in corrispondenza degli spigoli, tra parete e solaio o tra parete ed infissi si presentavano alcune macchie di muffa dovute presumibilmente a problemi di ponte termico.

Per il risanamento e la tinteggiatura degli ambienti si prevede una spesa complessiva di circa €2.500

## PARTI COMUNI

E' possibile accedere all'appartamento mediante un ingresso indipendente oppure sul lato Sud-Est da un ingresso posto nel vano scala condominiale.

L'edificio è circondato da una corte comune identificata catastalmente al F.42 P.IIIa 203 Sub. 1.

Il quadro elettrico generale dell'appartamento e la caldaia centralizzata sono ubicati nel seminterrato (locale non oggetto di esecuzione).

Per la realizzazione di un quadro elettrico generale ed una centrale termica autonoma, tali da rendere l'appartamento indipendente dalle unità non oggetto di esecuzione, si prevede sommariamente una spesa complessiva di circa 11.000€

La rete fognaria dell'appartamento non è allacciata a quella comunale ma l'edificio possiede una fossa settica.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato  
Solai: latero-cemento  
Copertura del fabbricato: a falde inclinate  
Manto di copertura del fabbricato: tegole  
Pareti esterne: in laterizio intonacate al civile  
Pareti interne: in laterizio intonacate al civile  
Pavimentazione interna: pavimentazione in parquet e in gres porcellanato  
Infissi esterni: infissi e persiane in alluminio  
Infissi interni: porte in legno tamburate  
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V (trattasi di impianto domotico)  
Impianto idrico: sottotraccia  
Impianto termico: centralizzato con caldaia a sansa e terminali fan coil  
Posto auto: posto scoperto su area condominiale  
Altri impianti: impianto TV, citofonico, allarme e videosorveglianza  
Condizioni generali: buone per l'immobile oggetto di perizia; buone per l'intero edificio nel suo complesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'interno dell'appartamento si è rinvenuta la presenza degli esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pianella il 28.11.1944
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Moscufo il 10.12.1936
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pescara il 11.10.1966

L'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare composto dalla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Penne il 25.07.1976 e dalle figlie minorenni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/10/2004 al 12/04/2015 | **** Omissis **** | ATTO PUBBLICO      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | AMICARELLI BARBARA | 25/10/2004 | 23361         | 6944        |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | PESCARA            | 19/11/2004 | 19611         | 13431       |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | PESCARA            | 15/11/2004 | 1             | 6122.1      |

|                              |                   |                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/04/2015 al 04/10/2022 | **** Omissis **** | RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                               | 12/04/2015 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                               |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/04/2015 registrato in data - RU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Voltura n. 4908.1/2015 - Pratica n. PE0072574 in atti dal 15/07/2015 è stato rettificato, con una nuova voltura consegnata in data 01/10/2022 e registrata in data 04/10/2022, perchè riportava per errore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra i proprietari dell'immobile al f.42 P.lla 203 sub3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 07/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PESCARA il 26/02/2005

Reg. gen. 3269 - Reg. part. 612

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 91.000,00

Interessi: € 9.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: AMICARELLI BARBARA

Data: 24/02/2005



N° repertorio: 23892

N° raccolta: 7175

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 27/04/2015

Reg. gen. 4722 - Reg. part. 699

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 112.000,00

Interessi: € 8.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: AMICARELLI BARBARA

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 35344

N° raccolta: 13959

Note: ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2016 Servizio di P.I. di PESCARA Registro particolare n. 973

Registro generale n. 5256 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DI MUTUO FONDIARIO

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

Iscritto a ROMA il 17/10/2018

Reg. gen. 13582 - Reg. part. 2075

Importo: € 297.504,26

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 148.752,13

Data: 17/10/2018

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PESCARA il 18/02/2022

Reg. gen. 2332 - Reg. part. 1680

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalla verifica fatta presso l'ufficio della Conservatoria di Pescara risulta che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente: euro 35,00 per ciascuna iscrizione volontaria ed euro 294,00 per ogni trascrizione.

Si allega vademecum generale consegnato dall'ufficio della Conservatoria di Pescara per la tassazione delle formalità pregiudizievoli derivanti da decreti di trasferimento:

Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...).

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91 T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00).

Si allega vademecum generale consegnato dall'ufficio della Conservatoria di Pescara per la tassazione delle formalità pregiudizievoli derivanti da decreti di trasferimento:

Cancellazione (o restrizione di beni) di trascrizioni:

Codice T91T 59,00

Codice T92T 200,00

Codice T93T 35,00

Tale tassazione è fissa e pertanto si applica in tutti i tipi di cancellazioni o restrizioni di formalità che si trascrivono (pignoramenti, sequestri...).

Cancellazione (o restrizione di beni) di iscrizioni volontarie (mutui con Banche):

Codice T93T 35,00

Cancellazione di ipoteche NON derivanti da mutui:

Codice T91 T 59,00

Codice T93T 35,00

Codice T92T 0,50% dell'importo garantito (quello che si trova alla casella "totale" nell'ipoteca originaria) con un minimo di 200,00. Gli importi devono sempre essere arrotondati.

Nel caso di restrizione di beni, la percentuale dello 0,50% si applica sul minor valore tra importo garantito e prezzo di aggiudicazione (es. ipoteca iscritta per Euro 100.000,00 e prezzo di aggiudicazione 50.000,00. Avremo un'imposta ipotecaria dovuta applicata sul prezzo di aggiudicazione, quindi Euro 250,00 corrispondente allo 0,50% di 50.000,00.

Altro es. ipoteca iscritta per Euro 60.000,00 e prezzo di aggiudicazione di Euro 100.000,00. Lo 0,50% si applicherà in questo caso sull'importo garantito che è più basso, quindi avremo un'imposta ipotecaria di Euro 300,00).



## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio individuato nel Comune di Pianella sul F.42 Mappale 203 del Catasto Fabbricati, ricade nel vigente P.R.G. nella "Zona Agricola E" con Vincolo Sismico e Vincolo Archeologico.



## 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.

Per il suddetto immobile risultano rilasciate dal Comune di Pianella le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n.66 del 17 Aprile 1984 prot. n.2720 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- permesso a costruire in sanatoria N.C95 033 con Prot 2202 del 01/03/1995 - Relativo alla trasformazione dell'intero piano rialzato del fabbricato realizzato con la C.E.n 66 del 17/04/1984, da annessi agricoli e attività produttiva agricola, ad abitazione.

Esiste un Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Pescara in data 26 Febbraio 1985

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In seguito all' analisi cartacea e al sopralluogo effettuato, state riscontrate alcune difformità (diversa distribuzione degli spazi interni e collocazione di alcune finestre) tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo depositato e autorizzato dal Comune di Pianella (permesso a costruire in sanatoria N.C95 033 con Prot 2202 del 01/03/1995).

La discordanza sottintende un titolo edilizio in sanatoria la cui spesa tecnica complessiva, comprensiva di sanzione pecuniaria e diritti, è di circa €3.000.

Il costo per l'ottenimento dell'agibilità comunale, comprensivo di: certificato di conformità impianti, APE, oneri e spese tecniche, calcolati sommariamente ammontano a circa €3.000.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti oneri condominiali in quanto non esiste condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), piano T

L'Edificio è ubicato in Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), in una zona periferica del Comune di Pianella in provincia di Pescara. L'immobile in questione, adibito a civile abitazione, fa parte del suddetto edificio condominiale costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano mansardato. L'abitazione posta al piano rialzato, della superficie netta di circa 137mq e di altezza di 2.80m, è costituita da: soggiorno-cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni oltre ad n.3 balconi con superficie totale di circa 48 mq. L'immobile possiede un ingresso indipendente sul lato strada oltre quello posto nel vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 3, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/4), Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2).

Valore di stima del bene: € 141.225,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare. Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile, tenuto conto che il suddetto immobile è in discreto stato ed ubicato in zona periferica del Comune di Pianella si è ottenuto il seguente valore di stima.



| Identificativo corpo                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Pianella (PE) - Via<br>Monte Camicia n.221<br>(ex C.da Vicenne sud<br>63/1), piano T | 188,30 mq                | 750,00 €/mq     | € 141.225,00       | 100,00%          | € 141.225,00 |
| Valore di stima:                                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 141.225,00 |

Valore di stima: € 141.225,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore   | Tipo |
|-------------------------------------------|----------|------|
| Spese di regolarizzazione urbanistica     | 3000,00  | €    |
| Agibilità e documenti correlati           | 3000,00  | €    |
| Risanamento e tinteggiatura ambienti      | 2500,00  | €    |
| Frazionamento utenza luce e riscaldamento | 11000,00 | €    |
| Aggiornamento planimetria catastale       | 550,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 121.175,00**

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.

Pianella, li 06/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. del Grammastro Alessio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01\_Atto di Donazione
- ✓ 02\_Ispezioni Ipotecarie
- ✓ 03\_Visura Storica Catasto Fabbricati F42 Plla203 Sub3 - prima della rettifica RU
- ✓ 04\_Visura Storica Catasto Terreni F42 Plla203 Sub3
- ✓ 05\_Estratto di Mappa - Sovrapposizione Google Earth
- ✓ 06\_Elaborato Planimetrico
- ✓ 07\_Elenco Subalterni
- ✓ 08\_Planimetria Catastale F42 Plla203 Sub3
- ✓ 09\_Documenti Accesso agli Atti Comune di Pianella
- ✓ 10\_Pianta Stato di fatto F42 Plla203 Sub3
- ✓ 11\_Stralcio PRG
- ✓ 12\_Foto F42 Plla 203 Sub3
- ✓ 13\_Certificato di Matrimonio e Residenza
- ✓ 14\_Verbale di Accesso
- ✓ 15\_Voltura rettifica Riunione Usufrutto
- ✓ 16\_Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture
- ✓ 17\_Visura Storica Catasto Fabbricati F42 Plla203 Sub3 - dopo rettifica RU
- ✓ 18\_CheckList RGE n9-2022



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), piano T

L'Edificio è ubicato in Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1) , in una zona periferica del Comune di Pianella in provincia di Pescara. L'immobile in questione, adibito a civile abitazione, fa parte del suddetto edificio condominiale costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano mansardato. L'abitazione posta al piano rialzato, della superficie netta di circa 137mq e di altezza di 2.80m, è costituita da: soggiorno-cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni oltre ad n.3 balconi con superficie totale di circa 48 mq. L'immobile possiede un ingresso indipendente sul lato strada oltre quello posto nel vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/4), Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'edificio individuato nel Comune di Pianella sul F.42 Mappale 203 del Catasto Fabbricati, ricade nel vigente P.R.G. nella "Zona Agricola E" con Vincolo Sismico e Vincolo Archeologico.

**Prezzo base d'asta: € 121.175,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.175,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Appartamento       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Pianella (PE) - Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1), piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                   |
| <b>Diritto reale:</b>          | Usufrutto<br>Proprietà<br>Nuda proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 2/4<br>1/2<br>1/2 |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 203, Sub. 3, Categoria A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 188,30 mq         |
| <b>Stato conservativo:</b>     | L'immobile risulta in discreto stato di conservazione; tuttavia in corrispondenza degli spigoli, tra parete e solaio o tra parete ed infissi si presentavano alcune macchie di muffa dovute presumibilmente a problemi di ponte termico. Per il risanamento e la tinteggiatura degli ambienti si prevede una spesa complessiva di circa €2.500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                   |
| <b>Descrizione:</b>            | L'Edificio è ubicato in Via Monte Camicia n.221 (ex C.da Vicenne sud 63/1) , in una zona periferica del Comune di Pianella in provincia di Pescara. L'immobile in questione, adibito a civile abitazione, fa parte del suddetto edificio condominiale costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un piano mansardato. L'abitazione posta al piano rialzato, della superficie netta di circa 137mq e di altezza di 2.80m, è costituita da: soggiorno-cucina, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni oltre ad n.3 balconi con superficie totale di circa 48 mq. L'immobile possiede un ingresso indipendente sul lato strada oltre quello posto nel vano scala condominiale. |                   |                   |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                   |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | All'interno dell'appartamento si è rinvenuta la presenza degli esecutati: **** Omissis **** nata a Pianella il 28.11.1944 **** Omissis **** nato a Moscufo il 10.12.1936 **** Omissis **** nato a Pescara il 11.10.1966 L'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare composto dalla moglie **** Omissis **** nata a Penne il 25.07.1976 e dalle figlie minorenni **** Omissis **** e **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it