

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pelliccia Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.165,92	18

All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Pelliccia Giovanni, con studio in Via Tommaso da Celano, 30 - 65127 - Pescara (PE), email giovannipelliccia1@virgilio.it, PEC giovanni.pelliccia@ingpec.eu, Tel. 085 45 03 479, Fax 085 45 03 479, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torre Costiera 10/A

Appartamento posto al piano primo di un edificio definito "E6" facente parte di un complesso immobiliare denominato "Saline" in via Torre Costiera 10/A nel Comune di Città Sant'Angelo (Pe). L'unità immobiliare, ubicata nella Marina di Città Sant'Angelo nelle vicinanze della foce del fiume Saline è dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali a carattere essenziali quali: rete viaria, utenze idriche, elettriche e gas. L'appartamento è accessibile a mezzo vano scala dotato anche di ascensore condominiale.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torre Costiera 10/A

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Città Sant'Angelo, l'esecutato risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** così come confermato dall'estratto del registro di matrimonio rilasciato dal Comune di Pratola Peligna (Aq).

Si mette in evidenza che il CF dell'esecutata all'anagrafe risulta il seguente: **** Omissis **** mentre nell'atto di pignoramento risulta il seguente: **** Omissis **** già precedentemente **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento è ubicato al primo piano della palazzina "E6" sita in Città Sant'Angelo alla via Torre Costiera 10/A. Confina, in senso orario con vano scala, proprietà **** Omissis **** distinto in catasto al sub 18, area di distacco verso la strada di penetrazione del comparto e area di distacco con la strada Via Torre Costiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,94 mq	68,70 mq	1	68,70 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	18,87 mq	20,21 mq	0,25	5,05 mq	0,00 m	primo
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,35	4,38 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				78,13 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,94 mq		

Il posto auto ad uso esclusivo perpetuo attribuito all'unità immobiliare in questione è il n. 8 così come riportato nel verbale della prima assemblea condominiale tenutasi il 10 maggio 2016.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1992 al 06/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 89

Dal 13/07/2007 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 761
Dal 23/07/2007 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 817
Dal 18/02/2008 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 817
Dal 18/02/2008 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 817
Dal 18/02/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 817
Dal 10/11/2008 al 10/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1142
Dal 10/01/2009 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1142
Dal 10/01/2009 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1142
Dal 27/03/2009 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1142
Dal 11/11/2014 al 10/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1309, Sub. 19 Categoria A2
Dal 10/10/2016 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1309, Sub. 19 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1309	19		A2	1	5.5 vani	74 mq	426,08 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare fa parte di un manufatto di recente costruzione; si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Non si ravvisano fenomeni di infiltrazioni e/o usura dei materiali che la compongono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è ubicato al primo piano della palazzina quindi inserito in contesto condominiale. Sono condominiali: il vano scala con l'androne e il vano ascensore (sub.3), i locali tecnici (sub.2), il tetto (fatta eccezione per il sottotetto), tutti gli spazi esterni (sub 1 - 30 - 31 e 32).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

Strutture portanti: telaio spaziale di travi e pilastri in cemento armato. orizzontamento con solai misti di travetti precompressi e laterizi di alleggerimento, scale a solette rampanti e sbalzi con solette in c.a.

Finiture: infissi in PVC, vetro-camera e tapparelle in pvc, porte interne in legno laccato, pavimenti in listoni simil parquet, locali servizi che si presentano con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica, videocitofono.

Impianto idrico sanitario: funzionante,

Impianto elettrico: sottotraccia funzionante,

Impianto termico: funzionante, l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono garantiti dal funzionamento della caldaia a gas presente sul balcone del soggiorno. Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da termosifoni in alluminio.

In generale l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla madre e dai suoi due figli così come riportato nel certificato di residenza/stato di famiglia rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo e allegato alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1992 al 06/12/2008	**** Omissis ****	Successione legale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2006 al 13/07/2007	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2007 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2007 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Vendita- appalto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2008 al 10/01/2009	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2009 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Voltura continuità storica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2009 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Voltura continuità storica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2009 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/11/2014 al 10/10/2016	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/10/2016 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Marco		24590	
		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 risulta attualmente invariata.

Ai fini della completezza della provenienza ventennale dei terreni su cui è stato edificato il complesso residenziale "Saline" cui la palazzina denominata "E06" è parte integrante, così come riportato nel certificato notarile si segnala che:

Con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** DEL 17/03/2009, REP. 139646/34495, la **** Omissis **** acquistava da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il 19/08/1940 la quota di 1024/1700 di piena proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1160, Fl.19 p.lla 1142, Fl.19 p.lla 1239, Fl.19 p.lla 1243, Fl.19 p.lla 1244, Fl.19 p.lla 1245, Fl.19 p.lla 1246, Fl.19 p.lla 1247 e Fl.19 p.lla 1253;

- Con atto di retrocessione per notar **** Omissis **** del 27/03/2009, rep. 139645/34494, trascritto presso la Conservatoria di Pescara addì 03/04/2009 ai nn.5323/3216 con il quale **** Omissis **** per la quota di 1024/1700 di Piena Proprieta' e la societa' **** Omissis **** per la quota di 676/1700 di Piena Proprieta' ricevevano dal COMUNE DI CITTA' SANT'ANGELO gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1160, Fl.19

p.lla 1239, Fl.19 p.lla 1245 e Fl.19 p.lla 1246;

*

-Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per notar **** Omissis **** del 24/01/2008, rep. 138520/33490, trascritto presso la Conservatoria di Pescara: - addi' 25/01/2008 ai nn.1405/982 con il quale il COMUNE DI CITTA' SANT'ANGELO riceveva in cessione la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 760 da **** Omissis ****;

- addi' 25/01/2008 ai nn.1407/984 e addi' 15/04/2008 ai nn.6313/3994, con il quale la suindicata **** Omissis **** riceveva in cessione da **** Omissis **** la quota di 676/1700 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 761 nella nota nn.1407/984 e Fl.19 p.lla 816 e al Fl.19 p.lla 817 nella nota nn.6313/3994; a chiarimento dell'indicazione delle particelle di terreno appena menzionate, tenuto conto che le particelle 816 ed 817 derivano dalla particella 761 come sopra in descrizione precisato, si evidenzia che nella Sezione D della nota nn. 1407/984 è riportato quanto segue: "SI PRECISAVA CHE, IN BASE ALLA VOLUMETRIA SPETTANTE A CIASCUNA DITTA PROPRIETARIA (E CIOE' MC. 20.540,51 ALLA SIGNORA **** Omissis **** E MC. 13.559,49 ALLA SOCIETA'), LA PERCENTUALE DEI TERRENI RISPETTIVAMENTE SPETTANTE E' DI 1024/1700 PER LA SIGNORA **** Omissis **** E 676/1700 PER LA SOCIETA' **** Omissis **** E CHE CONSEGUENTEMENTE TUTTI I TERRENI RIMASTI IN RISPETTIVA PROPRIETA' (E QUINDI AL NETTO DEI TERRENI COME PIU' SOPRA CEDUTI AL COMUNE) DEVONO APPARTENERE IN DETTE PERCENTUALI, IN VIRTU' DELLA CITATA NECESSARIA REDISTRIBUZIONE.", mentre nella Sezione D della nota nn.6313/3994 è riportato, in aggiunta a quanto già riportato nella Sezione D della nota precedente, anche quanto segue: LA PRESENTE NOTA VENIVA RIPRESENTATA IN QUANTO PER MERO "ERRORE MATERIALE, NEL TITOLO GIA' DEPOSITATO, NON ERA STATA INTEGRATA UNA POSTILLA E DI CONSEGUENZA, NELLA PRECEDENTE NOTA VENIVANO TRASCritte LE PARTICELLE ORIGINARIE (DI CUI AL PUNTO 3.6 DELL'ATTO) ANZICHE' QUELLE ATTUALI (DI CUI AL PUNTO 3.2 LETTERE A E B)."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 10/07/2015
Reg. gen. 7996 - Reg. part. 1301
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A margine della suindicata ipoteca si rileva annotamento di frazionamento del 16/07/2015 Registro generale 8211, registro particolare 1268 dal quale relativamente al cespite in oggetto si evince una quota di Capitale pari a €± 98.935,00 e una quota di Ipoteca pari ad € 197.870,00.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Pescara il 11/10/2016
Reg. gen. 12288 - Reg. part. 2067
Importo: € 17.600,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/03/2020

Reg. gen. 3646 - Reg. part. 548

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Pescara il 03/08/2007

Reg. gen. 15800 - Reg. part. 9652

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

Contro **** Omissis ****

Note: OSSERVAZIONI di cui al certificato notarile: Si rileva atto di permuta per notar **** Omissis **** del 18/02/2008, rep. 138592/33554, trascritto presso la Conservatoria di Pescara addi' 26/02/2008 ai nn. 3080/1990 con il quale la signora **** Omissis ****, escludendole dalla vendita condizionata si riservava, in totale accordo con la società acquirente **** Omissis ****, le quote ideali del terreno relative alle seguenti unità immobiliari corrispondenti al 25% di 1024/1700 (e quindi ad 256/1700) dell'intera volumetria totale degli edifici da E4 ad E9 nonché il 25% dei volumi accessori (mansarde, box, balconi ecc.) che faranno parte dei progettati edifici di cui fa parte il cespite in oggetto. Nel quadro A della suindicata nota di permuta viene indicata Presenza di condizione SI. A margine della suindicata trascrizione del 26/02/2008 nn. 3080/1990 e' presente annotazione di cancellazione condizione sospensiva nn. 1208/201 del 28/01/2009 con la quale, considerato che la condizione sospensiva ivi apposta non si può più verificare avendo il Comune deciso di variare completamente e totalmente il disegno urbanistico del piano particolareggiato, dichiaravano che il detto atto in data 18 febbraio 2008 raccolta n. 33554, repertorio n. 138.592 registrato a Pescara il 25 febbraio 2008 al n. 2932 e trascritto a Pescara in data 26 febbraio 2008 n. 3080 r.g. e 990 r.p., non ha definitivamente alcuna efficacia per cui si intende come mai avvenuta la relativa vendita e il collegato appalto.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pescara il 26/04/2012

Reg. gen. 5449 - Reg. part. 4071

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

Contro **** Omissis ****

- **Servitù perpetua non esclusiva di permanenza**

Trascritto a Pescara il 29/03/2013

Reg. gen. 4157 - Reg. part. 2949

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Pescara il 11/10/2016

Reg. gen. 12287 - Reg. part. 8185

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 13/03/2024

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2676

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano:

Cancellazione trascrizione: 294,00 €

Cancellazione iscrizioni:

- Per ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario: bollo di € 35,00;
- Per ipoteca volontaria derivante da cambiali: imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo di € 35,00 e tassa ipotecaria di € 59,00;
- Per ipoteca giudiziale: imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, imposta di bollo di 35,00 € e tassa ipotecaria di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare e la palazzina che la contiene denominato "Fabbricato E.06" ricade all'interno del Comparto "E" del Piano Particolareggiato Marina di Città Sant'Angelo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al competente ufficio del Comune di Città Sant'Angelo (Pe), sono emerse le seguenti pratiche edilizie riguardanti la realizzazione del comparto "Saline" e quindi del fabbricato "E06" in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.

- PdC n. 11 del 15.07.2005 ritirato il 15.02.2008
- PdC in variante n. 55 del 09.10.2008 ritirato il 10.04.2009,
- PdC in seconda variante n. 6 del 24.01.2014 ritirato il 14.05.2014
- Comunicazione di fine lavori del 28.10.2014
- Richiesta di agibilità presentata il 24.12.2014
- Attestazione di agibilità intervenuta per silenzio assenso rilasciata dal Comune di Città Sant'Angelo il 27.01.2021

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi (così come rilevato dallo scrivente e rappresentato nella pianta allegata) e il progetto architettonico allegato alla seconda variante in corso d'opera n. 06 del 24.01.2014.

Si evidenzia tuttavia, che la camera n.2 ha una superficie rilevata di 8.31 mq e quindi minore dei 9.02 mq indicati nell'elaborato grafico progettuale (variazione che non rientra nelle tolleranze ammesse). Questa discrepanza deriva dal fatto che la quota di 3.08 m (così come riportato numericamente nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 06/14) di uno dei due lati che compongono il rettangolo che definisce la stanza è in realtà pari a 2.90 m come si può rilevare dalla misura diretta del disegno e così come rilevato in sito.

Ebbene, sia il regolamento edilizio attuale che quello vigente all'epoca del rilascio del P.d.C. del Comune di Città Sant'Angelo impone per la stanza da letto singola la superficie minima di 9.00 mq ragione per la quale la stanza in questione non risulta conforme (la si dovrebbe allargare spostando un tramezzo o la si dovrebbe ridefinire quale per esempio un ripostiglio).

Per completezza di informazioni si rileva che il resto dell'appartamento è conforme a quanto approvato dal Comune di Città Sant'Angelo con il rilascio del P.d.C. n. 6/14, ma ad una attenta analisi si nota come pure l'angolo cottura che è indicato con una superficie di 3.24 mq e lato minore di 1.85 m nel progetto approvato non risulta conforme al regolamento edilizio che impone una superficie minima di 6.00 mq e lato min di 2.10 m.

Si rende quindi necessario la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Città Sant'Angelo nella quale inserire le modifiche necessarie nella ripartizione interna dei locali per la regolarizzazione delle criticità sopra indicate.

Nel calcolo del valore commerciale dell'immobile, si è tenuto in conto della cifra necessaria per le spese tecniche, di istruttoria, delle sanzioni amministrative nonché di quelle per le eventuali modifiche edili interne all'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 710,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.508,94

Secondo le indicazioni trasmesse dall'amministratore condominiale pro-tempore dott. **** Omissis **** si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un più grande complesso denominato "Supercondominio Saline", pertanto insistono 2 condomini distinti; il supercondominio che si occupa della viabilità, manutenzione accessi, verde e fognature e il condominio del fabbricato "E06" in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima.

Le spese condominiali sopra riportate derivano dalla somma dei due condomini così ripartiti:

1) Condominio Il Saline Edificio E06

- Importo medio annuo spese condominiali € 600,00
- Importo per l'anno in corso e precedente € 2.892,76

2) Supercondominio Il saline

- Importo medio annuo spese condominiali € 110,00
- Importo per l'anno in corso e precedente € 616,18

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Torre Costiera 10/A
Appartamento posto al piano primo di un edificio definito "E6" facente parte di un complesso immobiliare denominato "Saline" in via Torre Costiera 10/A nel Comune di Città Sant'Angelo (Pe). L'unità immobiliare, ubicata nella Marina di Città Sant'Angelo nelle vicinanze della foce del fiume Saline è dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali a carattere essenziali quali: rete viaria, utenze idriche, elettriche e gas. L'appartamento è accessibile a mezzo vano scala dotato anche di ascensore condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1309, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.801,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via Torre Costiera 10/A	85,94 mq	1.650,00 €/mq	€ 141.801,00	100,00%	€ 141.801,00
Valore di stima:					€ 141.801,00

Valore di stima: € 141.801,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione distribuzione interna in termini urbanistici ed edilizi	7,50	%

Valore finale di stima: € 131.165,92

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.

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 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pelliccia Giovanni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torre Costiera 10/A
Appartamento posto al piano primo di un edificio definito "E6" facente parte di un complesso immobiliare denominato "Saline" in via Torre Costiera 10/A nel Comune di Città Sant'Angelo (Pe). L'unità immobiliare, ubicata nella Marina di Città Sant'Angelo nelle vicinanze della foce del fiume Saline è dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali a carattere essenziali quali: rete viaria, utenze idriche, elettriche e gas. L'appartamento è accessibile a mezzo vano scala dotato anche di ascensore condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1309, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare e la palazzina che la contiene denominato "Fabbricato E.06" ricade all'interno del Comparto "E" del Piano Particolareggiato Marina di Città Sant'Angelo.

Prezzo base d'asta: € 131.165,92

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.165,92

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via Torre Costiera 10/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1309, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	85,94 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare fa parte di un manufatto di recente costruzione; si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Non si ravvisano fenomeni di infiltrazioni e/o usura dei materiali che la compongono.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un edificio definito "E6" facente parte di un complesso immobiliare denominato "Saline" in via Torre Costiera 10/A nel Comune di Città Sant'Angelo (Pe). L'unità immobiliare, ubicata nella Marina di Città Sant'Angelo nelle vicinanze della foce del fiume Saline è dotata di infrastrutture primarie, secondarie e funzionali a carattere essenziali quali: rete viaria, utenze idriche, elettriche e gas. L'appartamento è accessibile a mezzo vano scala dotato anche di ascensore condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla madre e dai suoi due figli così come riportato nel certificato di residenza/stato di famiglia rilasciato dal Comune di Città Sant'Angelo e allegato alla presente perizia.		