

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Angelozzi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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.....  | 4  |
| Stato conservativo.....  | 5  |
| Parti Comuni.....  | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 5  |
| Stato di occupazione.....  | 5  |
| Provenienze Ventennali.....  | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....   | 8  |
| Regolarità edilizia.....   | 8  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2017 del R.G.E. .... | 12 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.500,56</b> .....         | 12 |

## INCARICO

---

All'udienza del 10/04/2018, il sottoscritto Geom. Angelozzi Mauro, con studio in Via Fosso Foreste, 10 - 65015 - Montesilvano (PE), email geom.mauroangelozzi@gmail.com, PEC mauro.angelozzi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pianella (PE) - via Aldo Moro n. 29, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di un edificio sito in Pianella alla via Aldo Moro n. 29.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Pianella (PE) - via Aldo Moro n. 29, piano S1

## 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 4/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina a sud con via Aldo Moro, ad est con mappale 297, a nord con mappale 1059.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Opifici                                      | 343,01 mq        | 378,09 mq        | 1,00         | 378,09 mq                | 3,68 m   | seminterrato |
| Cortile                                      | 139,77 mq        | 139,77 mq        | 0,18         | 25,16 mq                 | 0,00 m   | seminterrato |
| tettoia                                      | 38,22 mq         | 41,05 mq         | 0,45         | 18,47 mq                 | 3,70 m   | seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>421,72 mq</b>         |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>421,72 mq</b>         |          |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/08/1996 al 02/08/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 229, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.831,35<br>Piano t |
| Dal 02/08/2001 al 08/01/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 229, Sub. 3<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.869,57<br>Piano t |
| Dal 08/01/2014 al 14/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 10, Part. 229, Sub. 3<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.869,57<br>Piano t |

## DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |              |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |              |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita      | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 229   | 3    |                     | D1        |        |             |                      | 1869,57<br>€ | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù attive o passive.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile ha struttura portante in cemento armato con tamponature in forati di laterizio. Gli infissi esterni sono in ferro monovetro. Pavimentazione in massetto industriale.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/03/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2023

### Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione stipulato dal verso la società "  
". Da precisare che il sig. è proprietario per 6/12 dell'immobile il oggetto di  
esecuzione.



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00



### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                                       |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/08/1996 al<br>02/08/2001 | **** Omissis **** | successione                                |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   |  | 23/08/1996 |               |             |
|                                 |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |  |            |               |             |
|                                 |                   | Registrazione                              |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | pescara                                    | 21/02/1997 |               | 42          |
| Dal 02/08/2001 al<br>08/01/2014 | **** Omissis **** | CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | barbara amicarelli                         | 02/08/2001 | 18416         |             |
|                                 |                   | Trascrizione                               |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | pescara                                    | 13/08/2001 |               |             |
|                                 |                   | Registrazione                              |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |  |            |               |             |



|   |                   |                      |             |                      |                    |
|---|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>08/01/2014</b> al<br><b>14/06/2018</b> | **** Omissis **** | <b>successione</b>   |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   |                      | 08/01/2014  |                      |                    |
|   |                   | <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>     |
|   |                   | pescara              | 20/01/2017  |                      |                    |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 14/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a pescara il 26/01/2017  
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 130  
Quota: 3/9  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.876,26
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a pescara il 23/02/2017  
Reg. gen. 2322 - Reg. part. 354  
Quota: 3/9  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 93.963,02

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a pescara il 13/03/2017

Reg. gen. 3172 - Reg. part. 494

Quota: 3/9

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.519,68

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a pescara il 13/03/2017

Reg. gen. 3171 - Reg. part. 493

Quota: 3/9

Importo: € 10.000,00

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

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

Capitale: € 8.132,33



### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobili**

Trascritto a pescara il 17/05/2017

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 4638

Quota: 3/9

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

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

Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Oneri cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale € 200.00 + € 59.00 di bolli + 35.00 di tasse. Oneri cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento € 200.00+ € 59.00 di bolli + 35.00 di tasse.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Residenziale di completamento B1



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.





Concessione a sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n. 479 del 12/01/2001.

Corrispondenza riscontrata tra stato dei luoghi e progetto allegato alla Concessione a Sanatoria.



## 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** - Laboratorio artigianale ubicato a Pianella (PE) - via Aldo Moro n. 29, piano S1  
Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di un edificio sito in Pianella alla via Aldo Moro n. 29.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 229, Sub. 3, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/12)  
Valore di stima del bene: € 83.500,56

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Laboratorio<br>artigianale<br>Pianella (PE) - via<br>Aldo Moro n. 29,<br>piano S1 | 421,72 mq                | 600,00 €/mq     | € 253.032,00       | 33,00%           | € 83.500,56 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 83.500,56 |

Valore di stima: € 83.500,56

**Valore finale di stima: € 83.500,56**



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.



Montesilvano, li 25/06/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Angelozzi Mauro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione

