

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gardelli Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.....	25

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28 , piano T.2-3	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28 , piano INTERRATO	27



In data 22/08/2024, il sottoscritto Geom. Gardelli Claudio, con studio in Monti Ausoni, 8 - 65125 - Pescara (PE), email studio.gardell Claudio@gmail.com, PEC studio.gardelli@pec.it, Tel. 085 42 14 892 – 335.8431820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Fabbricato da cielo a terra così composto: piano terreno con ingresso autonomo e piccolo cortile di circa 20 mq, con scala ad uso esclusivo per il piano secondo, ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto per una altezza media di mt 2.70 con balconcino: una scala interna conduce al piano terzo o sottotetto, composto da due ampi vani e disimpegno con una altezza media di mt 2.32 e 1,52, sempre al piano terzo o sottotetto sono presenti altri due vani sul lato opposto, destinati a lavatoio (attualmente è presente un bagno completo di servizi e doccia, che per regolarità dovrà essere demolito) e guardaroba con una altezza media mt. 1.52, con balcone.

Vedasi Allegato n° 4 visure Catastali e Planimetrie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Garage o autorimessa al livello interrato con area condominiale esterna recintato protetto da serranda scorrevole in lamiera.

Vedasi immagini allegato n° 7

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 Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di bene personale dell'esecutato, in quanto acquistato con atto stipulato innanzi al Notaio Marra in data 16/06/2000 - repertorio 52471 - raccolta 14230 - vedasi allegato 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di bene personale dell'esecutato, in quanto acquistato con atto stipulato innanzi al Notaio Marra in data 16/06/2000 - repertorio 52471 - raccolta 14230 - vedasi allegato 5.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

L'unità immobiliare al piano 2° è confinante con propria *****, area condominiale, a più lati, salvo altri, le superfici al piano terzo o sottotetto sono confinanti con vano scala, proprietà *****, distacco condominiale, salvo altri.

Vedasi planimetrie catastali e visure allegato n. 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Garage al piano interrato, confinante con proprietà *****, proprietà *****, area Condominiale, salvo altri.

Vedasi visure catastali e planimetrie allegato (5).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	Piano 2
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	Piano Terra
Sottotetto (sup. rientranti legge Reg. 15/2004)	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,32 m	Piano 3° Sottotetto
Sottotetto accessori	41,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	1,52 m	Piano - 3°
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	Piano 2° - 3°
Totale superficie convenzionale:				124,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto.

Vedasi visure e planimetrie allegato 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto.

Vedasi visure e planimetrie allegato 4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1999 al 22/07/1999	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 15 Categoria F3
Dal 29/10/1999 al 22/07/1999	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 12 Categoria F3
Dal 16/06/2000 al 29/10/1999	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 2 - 3
Dal 16/06/2000 al 29/10/1999	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 mq Rendita € 103,76 Piano 3
Dal 29/07/2010 al 16/06/2000	*****- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 mq Rendita € 103,76

		Piano 3
Dal 29/07/2010 al 16/06/2000	*****- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-2-3
Dal 09/11/2015 al 29/07/2010	***** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T - 2 - 3
Dal 04/09/2024 al 09/11/2015	*****- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 453,19 Piano T. - 2 - 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vedasi Visure e Planimetrie Catastali allegato n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1999 al 29/10/1999	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 4 Categoria F3
Dal 29/10/1999 al 16/06/2000	***** Piena proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 881, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,81 Piano interrato
Dal 16/06/2000 al 04/09/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 881, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 20,81 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vedasi allegato n° 4 Visure e Planimetrie Catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	881	19		A2	2	6,5 vani	139 mq	453,19 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

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

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto.

Vedasi visure e planimetrie allegato 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	881	4		C6	2	13	16 mq	20,81 €	Interrato	SI

Corrispondenza catastale

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

Le superfici prese in considerazione sono quelle rilevate in sede di sopralluogo raffrontate con le superfici riportate in catasto.

Vedasi visure e planimetrie allegato 4

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Dal civico n. 24 di via Nora si può accedere ad un ingresso condominiale con scalinata che conduce al piano 3° o sottotetto e quindi all'abitazione al piano 2°; l'immobile è fornito di due ingressi separati uno al civico 28 ed un secondo al civico 24.

Vedasi documentazione fotografica allegato 7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, c.p.c.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 7

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

L'immobile risulta essere regolarmente abitato dall'esecutato dalla coniuge in separazione dei beni e da n. 2 figlie maggiorenni. Si eseguiva anche un controllo presso l'agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione a nome dell'esecutato, la verifica dava esito negativo.

Vedasi certificato di stato di famiglia allegato 9.

Vedasi verifica e accertamento presso agenzia delle Entrate per contratti allegato n. 15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Non risultano contratti di locazione in essere.

Vedasi certificato di stato di famiglia allegato 9.

Vedasi verifica e accertamento presso agenzia delle Entrate per contratti allegato n. 15.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, curato e mantenuto in ogni sua parte.

vedasi documentazione fotografica allegato n° 7 -

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

L'autorimessa risulta essere in uso all'esecutato ed ai suoi familiari, da immagini allegate si evince che risulta essere stracolmo di materiale d'ufficio ormai desueto.

(vedasi Allegato n° 7 - documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 del codice civile e da quanto riportato nell'atto di compravendita. L'intero immobile è privo di regolamento condominiale due condomini assolvono alle sole spese della luce.

Vedasi Visure e Planimetria catastale allegato n° 4
Atto di compravendita allegato n° 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117 del codice civile e da quanto riportato nell'atto di compravendita. L'intero immobile è privo di regolamento condominiale due condomini assolvono alle sole spese della luce.

Vedasi Visure e Planimetria catastale allegato n° 4
Atto di compravendita allegato n° 5

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

L'immobile non ha servitù, solo la strada pedonale di accesso al civico 28 che è in comune con il civico 26 e 24.

Documentazione fotografica allegato n° 7
Atto di compravendita allegato n° 5
Visura Catastale e Planimetrie allegato n° 4
Immagine satellitare allegato n° 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

La proprietà non ha nessuna servitù, l'accesso carrabile alle autorimesse con porta carrabile automatica è in comune con altre 5 autorimesse di altri condomini con area di manovra condominiale.

Documentazione fotografica allegato n° 7
Atto di compravendita allegato n° 5
Visura Catastale e Planimetrie allegato n° 4
Immagine satellitare allegato n° 8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con camminamento esterno condominiale per accesso alle singole porzioni di immobili dei civici 24/26/28, l'area esterna condominiale di pertinenza delle varie unità insistenti all'interno del fabbricato, al livello interrato sono presenti le autorimesse relative alle singole unità abitative; l'immobile oggetto di stima è accessibile dal civico n° 28 con scala indipendente esterna per il piano secondo con ballatoio e ingresso cucina bagno e camera da letto con balconcino e scalinata interna per raggiungere i locali al piano superiore sottotetto o piano 3°; dal civico n. 24 è possibile accedere con scala interna condominiale alle superfici del piano 3°sottotetto.

L'altezza media al piano 2° di mt. 2.70;

L'altezza media al piano 3° sottotetto è di mt. 2,32 e 1,52;

le strutture portanti sono in cemento armato e tamponatura con forati;

i solai orizzontali tra piano e piano sono in cemento armato;

il tetto di copertura è a 2 falde in cemento armato, coibentato e con tegole;

le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono tinteggiate con tinta lavabile;

la pavimentazione interna è realizzata con marmittoni in marmo, in ceramica presenti anche sulle pareti verticali dell'angolo cottura;

il bagno al piano 2° è dotato di lavello, tazza, bidè e vasca da bagno, rivestito con piastrelle in ceramica sia sul pavimento che sulle pareti;

Al Piano 3° sottotetto al posto del lavatoio approvato, è stato realizzato un bagno completo di tutti i servizi con doccia e pertanto è da demolire.

le porte interne sono in legno del tipo tamburato di buona qualità, infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica, con porte blindate una al piano 2 ed una al piano 3°.

L'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico e termico che risulta essere autonomo con elementi radiati verticali:

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con area esterna condominiale di pertinenza delle palazzine, al livello interrato sono presenti le autorimesse relative alle singole unità abitative; l'appartamento è ubicato al piano 2 e terzo.

L'altezza dell'autorimessa massima è di mt 2,50.

le strutture portanti sono in cemento armato e tamponatura con forati;

i solai orizzontali tra piano e piano sono in cemento armato;

il tetto di copertura è a 2 falde in cemento armato, coibentato e con tegole;

le pareti esterne presentano una tinta al quarzo per esterni, mentre quelle interne sono tinteggiate con tinta lavabile;

la pavimentazione interna è realizzata con getto di cemento industriale tipico delle autorimesse.
L'accesso all'autorimessa è garantito da una porta basculante in lamiera zincata.

L'impianto elettrico è sottotraccia, è presente nell'autorimessa un lavabo con acqua corrente.

Vedasi documentazione fotografica allegato n° 7

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è occupato dall'esecutato Sig. *****,
e coniuge sposato in separazione dei beni e da due figlie maggiorenni.

Vedasi certificato di stato di famiglia allegato n° 9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato ***** dalla coniuge in separazione dei beni e da
due figlie maggiorenni.

Vedasi certificato di stato di famiglia allegato n° 9

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2000 al 06/09/2024	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO EGIDIO MARRA	16/06/2000	52471	14230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento,
Viene allegato altresì l'atto di compravendita allegato 5
Ispezioni ipotecarie allegato 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/2000 al 18/11/2024	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARRA PESCARA	16/06/2020	52471	14230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è accertato che non vi sono atti successivi al pignoramento,
Viene allegato altresì l'atto di compravendita allegato 5
Ispezioni ipotecarie allegato 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a PESCARA il 16/12/2006

Reg. gen. 26836 - Reg. part. 6418

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia

Data: 14/12/2006

N° repertorio: 76139

N° raccolta: 6690

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 12 Particella 881 Sub 4 Particella 881 Sub 15

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 03/11/2010

Reg. gen. 18528 - Reg. part. 4540

Quota: 1/1

Importo: € 1.048,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.048,00

Spese: € 162.096,00

Rogante: Notaio Erminia Amicarelli

Data: 25/10/2010

N° repertorio: 81104

N° raccolta: 9181

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 19

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 20/05/2024

Reg. gen. 7514 - Reg. part. 5474

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 sub 4 Particella 881 sub 19 Particella 881 sub 12 Particella 881 sub 15

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 due iscrizioni e di una trascrizione e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Iscrizione: R.P. n° 6418/2006 €. 35,00

Iscrizione: R.P. n° 4540/2010 €. 35,00

Trascrizione: R.P. n° 5474/2024 €. 294,00

Sommano: €. 364,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a PESCARA il 16/12/2006

Reg. gen. 26836 - Reg. part. 6418

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia

Data: 14/12/2006

N° repertorio: 76139

N° raccolta: 6690

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 12 Particella 881 Sub 4 Particella 881 Sub 15

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 20/05/2024

Reg. gen. 7514 - Reg. part. 5474

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 sub 4 Particella 881 sub 19 Particella 881 sub 12 Particella 881 sub 1.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella CANCELLAZIONE di un'iscrizione e di una trascrizione e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a:

Iscrizione: R.P. n° 6418/2006 €. 35,00

Trascrizione: R.P. n° 5474/2024 €. 294,00

Sommano: €. 329,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO T.2-3

Il fabbricato ricade nella zona B1 (zone residenziali di completamento) del vigente P.R.G. del Comune di Spoltore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Il fabbricato ricade nella zona B1 (zone residenziali di completamento) del vigente P.R.G. del Comune di Spoltore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO T.2-3

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 in conseguenza di rilascio del certificato di agibilità n° 21/2000 rilasciato al costruttore in data 27/03/2000. Per i permessi a costruire relativamente a variazioni interne per il solo piano 3° sottotetto n° 69/08 e DIA 109/2010 non venivano richiesti e/o rilasciati certificati di abitabilità.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Spoltore è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia N. 41/96 del 29/04/1996 e Concessione Edilizia in Variante N. 129/98 del 01/10/1998; successivamente veniva rilasciata una Variante N. 133/99 del 01/07/1999 (Variante per la realizzazione di un piano interrato da adibire ad autorimesse, e realizzazione 6 alloggi anziché 5 e sottotetto. In data 27/03/2000 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 21/2000

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Spoltore il Permesso di Costruire N° 69/2008 del 27/06/2008 per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi dell'art. 85 Legge Regionale 15/2004 e della legge regionale 41/2004 e successive modifiche: oggetto di intervento era costituito da n. 2 depositi occasionali rispettivamente di mq 49,20 e di mq 42,66 in catasto fabbricati del Comune di Spoltore Fg. 33 partic. 881 sub 12 e 15, realizzando n. 2 camere da letto con disimpegno sgabuzzini e bagno.

Successivamente è stata presentata la DIA N. 109/2010 del 15/06/2010 in variante al Permesso di costruire n.

69/08 del 27/06/2008 per una parte di fabbricato sito nel Comune di Spoltore via Nora 28, l'immobile è censito al Catasto fabbricati al foglio 33, particella n. 881 sub 12 e 15, trattasi di superficie sottotetto:

I lavori consistevano:

- piano sottotetto sarà così suddiviso: una camera di mq 24,48, un ripostiglio di mq 6,79, un lavatoio di mq 16,80, un disimpegno di mq 2,934, una camera di mq. 15,09 un ripostiglio di mq, 3,70, un ripostiglio di mq. 2,92, un guardaroba di mq. 12,60 e un balcone di mq. 14,85 tutto con una altezza massima di mt. 2,90 e una altezza minima di mt. 0,65, rispetto alla variante precedente n° ro 69/2008 non verrà realizzato il bagno, (sostituito con un lavatoio) ad oggi non è stato rilasciato il certificato di abitabilità sulle opere eseguite.

Concessione per esecuzione di opere n° 129/1998 - Vedasi allegato n. 11

Concessione per esecuzione di opere n° 133/1999 - Vedasi allegato n. 12

Concessione per esecuzione di opere n° 69/2008 - Vedasi allegato n. 13

Richiesta di permesso di costruire con DIA n° 109/2010 - Vedasi allegato n. 14

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 sopralluogo effettuato è stata accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato relativamente all'appartamento, mentre per il piano sottotetto si è constatato che le altezze corrispondenti alla legge del recupero Regionale art. 85 L.R. 15, del 2004 e della legge Regionale 41/2004 rientrano nella normativa solo due vani, precisamente camere rispettivamente di mq 24,48 e mq 15,09; le restanti superfici al di sotto dell'altezza consentita vengono considerate locali accessori, pertanto detti locali verranno affetti da un coefficiente riduttivo per tener conto della loro destinazione a locali accessori.

In fase di sopralluogo si è accertato che al piano 3° sottotetto è stato realizzato al posto del lavatoio un bagno completo di servizi con doccia, strutture che dovranno essere demolite per ripristinare lo stato assentito.

Per predetto onere sarà necessario predisporre una CILA con demolizione rifacimento delle nuove superfici per un onere complessivo di € 5.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Spoltore è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia N. 41/96 del 29/04/1996 e Concessione Edilizia in Variante N. 129/98 del 01/10/1998; successivamente veniva rilasciata una Variante N. 133/99 DEL 01/07/1999 (Variante per la realizzazione di un piano interrato da adibire ad autorimesse, realizzazione 6 alloggi anziché 5 e sottotetto.

In data 27/03/2000 veniva rilasciato il certificato di abitabilità n. 21/2000

Concessione per esecuzione di opere n° 129/1998 - Vedasi allegato n. 11

Concessione per esecuzione di opere n° 133/1999 - Vedasi allegato n. 12

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 sopralluogo effettuato si è accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in loco anche da condomini ivi residenti si apprendeva che non è presente un amministratore e che un condomino si occupa del pagamento della luce esterna condominiale ripartendo la spesa tra le 6 unità, non risulta ci siano pendenza da parte dell'esecutato nei confronti di tali pagamenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N° 28, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in loco anche da condomini ivi residenti si apprendeva che non è presente un amministratore due condomini si occupano del pagamento della luce esterna ripartendo la spesa fra i sei proprietari, non sono mai state redatte le tabelle millesimale. Da quanto appreso l'esecutato non ha nessun debito verso il condominio.

Un condomino si occupa del pagamento della luce esterna condominiale ripartendo la spesa tra le 6 unità, non risulta ci siano pendenze da parte dell'esecutato.

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, 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, che nel nostro caso è pari ad €/mq 1.150,00 per l'appartamento ed €/mq 1.000,00 per il garage.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3
Fabbricato da cielo a terra così composto: piano terreno con ingresso autonomo e piccolo cortile di circa 20 mq, con scala ad uso esclusivo per il piano secondo, ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto per una altezza media di mt 2.70 con balconcino: una scala interna conduce al piano terzo o sottotetto, composto da due ampi vani e disimpegno con una altezza media di mt 2.32 e 1,52, sempre al piano terzo o sottotetto sono presenti altri due vani sul lato opposto, destinati a lavatoio (attualmente è presente un bagno completo di servizi e doccia, che per regolarità dovrà essere demolito) e guardaroba con una altezza media mt. 1.52, con balcone. Vedasi Allegato n° 4 visure Catastali e Planimetrie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 33, Part. 881, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 143.002,50
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, prendendo anche quale parametro le ultime valutazioni OMI effettuando anche comparazioni con immobili simili nella stessa zona.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO
Garage o autorimessa al livello interrato con area condominiale esterna recintato protetto da serranda scorrevole in lamiera. Vedasi immagini allegato n° 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 881, Sub. 4, Categoria C6, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.000,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo che consiste nel paragonare l'immobile oggetto di stima con immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, prendendo anche quale parametro le ultime valutazioni OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3	124,35 mq	1.150,00 €/mq	€ 143.002,50	100,00%	€ 143.002,50
Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO	16,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore di stima:					€ 159.002,50

Valore di stima: € 159.002,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 154.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per la denuncia di inizio attività presentata in data 15/06/2010 DIA n. 109/2010 non è stata ancora rilasciato certificato di abitabilità per le opere eseguite.

Al piano terzo o sottotetto è presente un bagno ABUSIVO non presente nell'inizio attività presentato al Comune di Spoltore in data 15/06/2010 DIA 109/2010.

Vedasi DIA 109/2010 ALLEGATO n.14

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gardelli Claudio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Incarico al C.T.U. (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Giuramento del C.T.U. (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di primo sopralluogo (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali e Planimetrie (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica dei beni (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 8 Google Maps - Immagine satellitare del bene (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di stato di famiglia (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - (Aggiornamento al 27/03/2000)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - 129/1998 Iniziale (Aggiornamento al 01/10/1998)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - 133/1999 Prima Variante (Aggiornamento al 19/07/1999)
- ✓ N° 13 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE 69/2008 (Aggiornamento al 02/07/2008)
- ✓ N° 14 Altri allegati - DIA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' 109/2010 (Aggiornamento al 15/06/2010)
- ✓ N° 15 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE O COMODATO (Aggiornamento 02/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3
Fabbricato da cielo a terra così composto: piano terreno con ingresso autonomo e piccolo cortile di circa 20 mq, con scala ad uso esclusivo per il piano secondo, ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto per una altezza media di mt 2.70 con balconcino: una scala interna conduce al piano terzo o sottotetto, composto da due ampi vani e disimpegno con una altezza media di mt 2.32 e 1,52, sempre al piano terzo o sottotetto sono presenti altri due vani sul lato opposto, destinati a lavatoio (attualmente è presente un bagno completo di servizi e doccia, che per regolarità dovrà essere demolito) e guardaroba con una altezza media mt. 1.52, con balcone. Vedasi Allegato n° 4 visure Catastali e Planimetrie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 881, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B1 (zone residenziali di completamento) del vigente P.R.G. del Comune di Spoltore.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO
Garage o autorimessa al livello interrato con area condominiale esterna recintato protetto da serranda scorrevole in lamiera. Vedasi immagini allegato n° 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 881, Sub. 4, Categoria C6, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B1 (zone residenziali di completamento) del vigente P.R.G. del Comune di Spoltore.

Prezzo base d'asta: € 154.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Nora n. 28, piano T.2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 881, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	124,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, curato e mantenuto in ogni sua parte. vedasi documentazione fotografica allegato n° 7 -		
Descrizione:	Fabbricato da cielo a terra così composto: piano terreno con ingresso autonomo e piccolo cortile di circa 20 mq, con scala ad uso esclusivo per il piano secondo, ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto per una altezza media di mt 2.70 con balconcino: una scala interna conduce al piano terzo o sottotetto, composto da due ampi vani e disimpegno con una altezza media di mt 2.32 e 1,52, sempre al piano terzo o sottotetto sono presenti altri due vani sul lato opposto, destinati a lavatoio (attualmente è presente un bagno completo di servizi e doccia, che per regolarità dovrà essere demolito) e guardaroba con una altezza media mt. 1.52, con balcone. Vedasi Allegato n° 4 visure Catastali e Planimetrie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo si accertava che l'immobile è occupato dall'esecutato e coniuge sposato in separazione dei beni e da due figlie maggiorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Nora n° 28, piano INTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 881, Sub. 4, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa risulta essere in uso all'esecutato ed ai suoi familiari, da immagini allegate si evince che risulta essere stracolmo di materiale d'ufficio ormai desueto. (vedasi Allegato n° 7 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Garage o autorimessa al livello interrato con area condominiale esterna recintato protetto da serranda scorrevole in lamiera. Vedasi immagini allegato n° 7		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato e dalla coniuge in separazione dei beni e da due figlie maggiorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA NORA N. 28, PIANO T.2-3

Iscrizioni

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

Iscritto a PESCARA il 16/12/2006

Reg. gen. 26836 - Reg. part. 6418

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia

Data: 14/12/2006

N° repertorio: 76139

N° raccolta: 6690

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 12 Particella 881 Sub 4 Particella 881 Sub 15

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 03/11/2010

Reg. gen. 18528 - Reg. part. 4540

Quota: 1/1

Importo: € 1.048,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.048,00

Spese: € 162.096,00

Rogante: Notaio Erminia Amicarelli

Data: 25/10/2010

N° repertorio: 81104

N° raccolta: 9181

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 19

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 20/05/2024

Reg. gen. 7514 - Reg. part. 5474

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 sub 4 Particella 881 sub 19 Particella 881 sub 12 Particella 881 sub 15

Iscrizioni

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

Iscritto a PESCARA il 16/12/2006

Reg. gen. 26836 - Reg. part. 6418

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.000,00

Rogante: Notaio Amicarelli Patrizia

Data: 14/12/2006

N° repertorio: 76139

N° raccolta: 6690

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 Sub 12 Particella 881 Sub 4 Particella 881 Sub 15

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 20/05/2024

Reg. gen. 7514 - Reg. part. 5474

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Spoltore Foglio 33 Particella 881 sub 4 Particella 881 sub 19 Particella 881 sub 12 Particella 881 sub 15