



**Tribunale di Pescara**  
Sezione EE.II.



Relazione di stima



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Architetto Paola Samprati, nell'Esecuzione Immobiliare n.ro **140/2024** del R.G. Es.,

promossa da:



- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il tramite della procuratrice speciale \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli Avv.ti Roberto Calabresi (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*) ed Elisa Gaboardi (\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), soci ed amministratori della società “Ozim S.r.l. Società tra Avvocati”, con sede in Milano ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata [calabresi@pec.sleg.it](mailto:calabresi@pec.sleg.it) ed [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it), avvisi e comunicazioni di rito presso il numero fax 028690545 e la casella di posta elettronica certificata [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it) e/o [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

creditore intervenuto:



Contro

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto UNICO.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
PATTI.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto UNICO</b> .....	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E. ....	37
<b>Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 270.583,00</b> .....	37



## INCARICO



Con decreto di fissazione di udienza (ex art. 569 c.p.c.) del **24/09/2024**, il sottoscritto **Architetto Paola Samprati**, libero professionista - Tel.: 388 1273777, email: [paola.samprati@email.it](mailto:paola.samprati@email.it), emailpec: [paola.samprati@archiworldpec.it](mailto:paola.samprati@archiworldpec.it), nominato Esperto stimatore accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla Cancelleria del Tribunale di Pescara e presente sul sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it) ed a codesta Cancelleria inoltrato il giorno 30/09/2024. Per i quesiti formulati si rinvia al Decreto di fissazione di udienza del 24/09/2024.



## PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 21/05/2024, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Pescara il 06/06/2024 al n. 8619 R.G. e n. 6244 R.P., la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, richiede al Tribunale di Pescara l'esecuzione forzata dei seguenti diritti immobiliari di cui i Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sono proprietari, unitamente alle pertinenze, dipendenze, accessioni e ai relativi frutti e precisamente, **in atti** leggesi:



***“diritto di piena proprietà in quota pari ad 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero:***



- ***Appartamento censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 19, Particella n. 35, Cat. A/3’.***





Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, previo accordo con l'Avv.ta Dott.ssa Arianna Maria Di Pietro in qualità di Custode dell'immobile pignorato, il giorno 25/10/2024 alle ore 10.30, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Spoltore alla via Santa Lucia, civico n. 20, per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi.



Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:



- **Bene Unico – Villetta su due livelli con corte esterna di pertinenza ubicata in Spoltore (PE) alla via Santa Lucia, civico n. 20 - identificata in Catasto Fabbricati e Terreni dal Fg. 19 Part. 35.**





## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Villetta su due livelli con corte esterna di pertinenza ubicata in Spoltore (PE)** alla via Santa Lucia, civico n. 20 - identificata in Catasto Fabbricati e Terreni dal Fg. 19 Part. 35.

### DESCRIZIONE

---

La descrizione dell'immobile viene effettuata sulla base del sopralluogo espletato all'esterno ed all'interno dell'unità immobiliare e della documentazione catastale e progettuale reperita e/o prodotta in atti.

La relativa superficie viene definita sulla base del rilievo metrico eseguito in loco e delle planimetrie catastali e progettuali - (**Allegati da n. 1 a n. 14**).

L'immobile ad uso abitazione oggetto della presente esecuzione è ubicato in area periferica - zona residenziale di completamento - B1 - del Comune di Spoltore (PE), alla via Santa Lucia, civico n. 20, costituito da una villetta su due livelli (piano terra e primo, oltre al sottotetto non praticabile) fornita di rampa di scala interna ed esterna e con circostante corte esclusiva.

Il piano terra è composto da ingresso - ang. cucina/pranzo, una camera, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio-sottoscala ed una cantina, quest'ultima ubicata sul lato esposto a nord con accesso indipendente dalla corte esterna; il

piano primo, al quale si accede anche tramite gradinata esterna, è composto da ingresso - ang. cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e dal balcone-terrazzo perimetrale.

L'anzidetta abitazione è fornita sul lato esposto a nord, prospiciente la via Santa Lucia, per entrambi i piani, di porte blindate d'ingresso.

A sud-ovest della corte esterna, è inoltre ubicato un locale ad uso deposito.

Detto manufatto, composto da un solo vano con porta di accesso in alluminio, costituisce costruzione edile a se stante.

La corte esclusiva di pertinenza al fabbricato, è recintata, munita di accesso carrabile e pedonale, ha forma regolare e consistenza pari a circa mq 362 (vedasi foto e planimetrie allegatae - **All. 3, 4, 5 e 6**).

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 2,60; l'altezza interna della cantina al piano terra è pari a m 2,35, l'altezza media interna al deposito esterno è pari a m 2,35; l'altezza interna dell'abitazione al piano primo è pari a m 3,00.

Gli esecutati hanno consentito l'accesso all'immobile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, per Notaio in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* datata 12/06/2024 (acclusa di



estratto di mappa e priva di planimetrie catastali), ha inoltre prodotto la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili datata 06/06/2024 - R.G. 8619 - R.P. 6244.

Avviso ex art. 498 c.p.c. notificato.

- Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, dalla interrogazione effettuata presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spoltore (PE), il giorno 08/12/1988 **si sono uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.**

In detto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è riportata l'annotazione in cui si legge: ***"... In data 31 gennaio 2023 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al Tribunale di Pescara (PE) per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto"***.

Si allega estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio – \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - Comune di Spoltore (PE) e certificato di residenza dei coniugi - Comune di Spoltore (PE) (**Allegati 15, 16 e 17**).

Si fa inoltre presente che la proprietà dell'immobile appartiene agli esecutati Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la quota pari ad 1/2 ciascuno in virtù dell'atto di compravendita del 22/10/2012 rep. n. 39093/5643 Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (sede di Spoltore - PE) trascritto il 29 ottobre 2012 ai nn. 13900/10414 da potere del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (**All. 18**).

A \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la quota dell'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 04/02/2010 rep. n. 37703/4651 Notaio





\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (sede di Spoltore - PE) trascritto il 09/02/2010 ai nn. 2415/1532 dai Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (All. 19).



A \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 30/07/2001 rep. n. 134005 Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (sede di Pescara) trascritto il 01 agosto 2001 ai nn. 9300/6300 da potere del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (All. 20).



## TITOLARITÀ



Il bene immobile identificato in C.F. e C.T. dal Fg. 19 Part. 35 - oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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

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



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

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



L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto (1/1 di proprietà):



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

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



**In regime patrimoniale di comunione legale dei beni.**



## CONFINI



Come illustrato nell'estratto di mappa catastale, il bene staggito contraddistinto dal Fig. 19 Particella 35, è posto a confine con:

- lato nord, proprietà - (Fig. 19, part. 449);
- lato est, distacco strada provinciale 67;
- lato sud, proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fig. 19, part. 15);
- lato ovest, proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fig. 19, part. 792) - (All. 3).

## CONSISTENZA

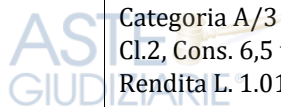
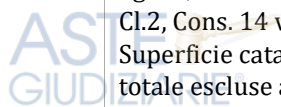
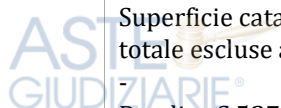
Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,60 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	2,60 m	Terra
	119,70 mq	133,00 mq	0,70	93,10 mq	3,00 m	Primo
Balcone	59,00 mq	61,80	0,40	24,72 mq	3,00 m	Primo
Cantina	16,06 mq	17,84	0,20	3,57 mq	2,35 m	Terra
Rimessa attrezzi agricoli abusiva	10,00 mq	11,60 mq	0,20	2,32 mq	2,35 m	Terra
Corte esclusiva	-	362,00 mq	0,18	65,16 mq	-	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>322,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				-	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>322,87 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2012-- al 10/10/2024	****Omissis****, proprietario per 1/2 e ****Omissis****, proprietaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 35, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 14 vani Superficie catastale - totale mq 308, totale escluse aree scoperte mq 269 - Rendita € 527,82 Piano T-1
Dal 04/02/2010 al 22/10/2012	****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 35, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 14 vani Superficie catastale - totale mq 308, totale escluse aree scoperte mq 269 - Rendita € 527,82 Piano T-1
Dal 30/07/2001-- al 04/02/2010	****Omissis****, proprietario per 1/2 e ****Omissis****, proprietaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 35, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 14 vani Superficie catastale - totale mq 308, totale escluse aree scoperte mq 269 - Rendita € 527,82 Piano T-1
Dal 06/06/2000 al 30/07/2001	****Omissis****, proprietario per 1/2 e ****Omissis****, proprietaria per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 19, Part. 35, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 14 vani Superficie catastale - totale mq 308, totale escluse aree scoperte mq 269 - Rendita € 527,82 Piano T-1
Dal 06/07/1977 al 06/06/2000	****Omissis**** e ****Omissis****, proprietaria per 1/2.	Dati identificativi  Tipo P - Anno 1971 - Protocollo 66, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita L. 1.014
Dal --/--/19-- al 06/07/1977	****Omissis****	Dati identificativi  Tipo P - Anno 1971 - Protocollo 66, Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita L. 1.014



I titoli catastali corrispondono parzialmente a quelli reali, poiché l'immobile staggito in Catasto Terreni risulta intestato alla precedente proprietaria Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, non è stato cioè effettuato l'aggiornamento catastale (All. 1 e 2).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rend.	Piano	Graffato
	19	35			A/3	2	14 vani	308 mq totale, escluse aree scoperte 269 mq	527,82 €	T-1	Fg. 19 - Part. 35

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	35		-		Ente urbano		430 mq				

## Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare ad uso abitazione **non è conforme** alla pianta catastale, poiché al piano terra i due locali di sgombero nello stato di fatto sono l'uno ad uso soggiorno-pranzo con angolo cottura, l'altro ad uso camera, ed inoltre i due ripostigli sono stati trasformati in due bagni ed il w.c.-sottoscala in un ripostiglio-locale lavatrice.

La verifica della corrispondenza catastale dell'immobile è stata effettuata sulla base del sopralluogo espletato all'esterno ed all'interno del fabbricato oltre che della documentazione catastale (**Allegati 3, 4, 5 e 6**).

#### PRECISAZIONI

L'immobile, distinto in Catasto Terreni dal foglio 19 particella 35 – ente urbano - risulta intestato al precedente proprietario Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, è pertanto necessario presentare presso il Catasto Terreni l'aggiornamento dei dati ovvero la voltura catastale con il nominativo del nuovo proprietario (**All. 1 e 2**).

#### PATTI

Nessun patto da riferire.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta all'esterno e all'interno in discrete condizione di conservazione con grado di rifinitura di mediocre qualità.

All'interno dell'immobile, sono state rilevate alcune porzioni di superfici con fenomeni di infiltrazione d'acqua e lesioni strutturali.

#### PARTI COMUNI

Per quanto illustrato nella planimetria catastale non sussistono parti comuni ad altri immobili - (**All. 3 e 4**).

Nell'atto di compravendita datato 30 luglio 2001 Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Rep. n. 134005 Raccolta n. 27677, a pag. 5 (**Art. 20**) si legge che l'accesso all'edificio "viene praticato su una striscia di terreno della lunghezza di circa metri 20 (venti), costituente parte della particella 252 del foglio 19 di proprietà del confinante signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, e che partendo dalla sottostante strada Prov.le Spoltore-Santa Lucia, congiunge il soprastante fabbricato.

Tale striscia è rappresentata da una rampa pavimentata a cemento e delimitata a destra con un muretto alto 60 cm circa ed a sinistra da un cordoletto alto cm 20, entrambi in calcestruzzo cementizio.

Tale rampa di accesso costituisce servitù di passaggio con qualsiasi mezzo meccanico, oltre che pedonale, a favore dello stabile di proprietà dei venditori e dell'altro di proprietà del signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per cui le spese per riparazioni e migliorie, nonché quelle a favore dell'Amministrazione Provinciale di Pescara, relative all'accesso carrabile sono da ripartire in parti uguali tra i proprietari suddetti o loro aventi causa.

Relativamente alla rete fognaria i venditori precisano che:

- la stessa passa sotto il piano stradale della Provinciale Spoltore – Santa Lucia e termina alla fossa biologica situata nel terreno di proprietà della signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, distinto con il numero 19 del foglio 19 distante circa mt 10 dal ciglio stradale della predetta Provinciale;



- *tale servitù a favore del fabbricato oggetto della presente vendita e quindi a favore della parte acquirente, cesserà non appena verrà realizzata la rete fognaria comunale, alla quale la parte acquirente stessa, fin da ora, si obbliga ad effettuare l'allaccio?.*



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile staggito identificato dal Fg. 19 Part. 35 presenta:



- struttura verticale: struttura portante in -;
- solaio: di tipo misto laterizio e c.a. - latero cemento;
- copertura fabbricato: a falde;
- pareti esterne fabbricato: intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimentazione interna mista: piastrelle in monocottura, ceramica e marmo;
- pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; finiture in piastrelle nei bagni;
- infissi esterni: in alluminio, in parte forniti di avvolgibili;
- infissi interni: porte in legno tamburato;
- atrio e scala condominiale: -;
- impianto elettrico: sotto traccia, fornito di interruttore differenziale.
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: radiatori in ghisa;
- altri impianti: camino ubicato al piano terra.



## STATO DI OCCUPAZIONE





L'immobile in sede di sopralluogo avvenuto in data 05/06/2024 è risultato occupato dai Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - in qualità di proprietari - e dal figlio maggiorenne \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, oltre che per quanto risultante dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia (All. 21).

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pescara alla data del 21/01/2025 non sono risultati registrati contratti di locazione, né altri atti per il diritto di occupazione (All. 22).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>22/10/2012</b> - al <b>10/10/2024</b>	****Omissis**** proprietario per la quota 1/2 e ****Omissis**** proprietaria per la quota 1/2.	<b>SUCCESSIONE DEVOLUTA PER TESTAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott.ssa ****Omissis****	22/10/2012	39093	5643
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	29/10/2012	13900	10414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/02/2010</b> - al	****Omissis**** proprietario per la quota 1/1.	<b>SUCCESSIONE DEVOLUTA PER TESTAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<p><b>22/10/2012</b></p>		<p>Notaio Dott.ssa ****Omissis****</p>	<p>04/02/2010</p>	<p>37703</p>	<p>4651</p>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen. Reg. part.</b>	
<p>Agenzia delle Entrate di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare</p>		<p>09/02/2010</p>		<p>2415 1532</p>	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N° Vol. N°</b>	
<b>SUCCESSIONE DEVOLUTA PER TESTAMENTO</b>					
<p>Dal <b>30/07/2001</b> - al <b>04/02/2010</b></p>	<p>****Omissis**** proprietario per la quota 1/2 e ****Omissis**** proprietaria per la quota 1/2.</p>	<p><b>Rogante</b></p>	<p><b>Data</b></p>	<p><b>Repertorio N°</b></p>	<p><b>Raccolta N°</b></p>
<p>Notaio Dott. ****Omissis****</p>		<p>30/07/2001</p>		<p>134005</p>	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen. Reg. part.</b>	
<p>Agenzia delle Entrate di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare</p>		<p>01/08/2001</p>		<p>9300 6300</p>	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. N° Vol. N°</b>	
<b>SUCCESSIONE DEVOLUTA PER TESTAMENTO</b>					
<p>Dal <b>06/06/2000</b> - al <b>30/07/2001</b></p>	<p>****Omissis**** proprietario per la quota 1/2 e ****Omissis**** proprietaria per la quota 1/2.</p>	<p><b>Rogante</b></p>	<p><b>Data</b></p>	<p><b>Repertorio N°</b></p>	<p><b>Raccolta N°</b></p>
<p>Notaio Dott. ****Omissis****</p>		<p>30/07/2001</p>		<p>134005</p>	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>		<b>Reg. gen. Reg. part.</b>	

	Agenzia delle Entrate di Pescara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/08/2001	9300	6300
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella certificazione notarile datata 12/06/2024 redatta dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (in **atti**), è stato certificato il quadro sinottico nel ventennio preso in esame, lo stesso ha specificato che:

“\* ... A \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Spoltore Foglio 19 Particella 35 è pervenuta per atto di compravendita del 04/02/2010 Numero di repertorio 37703/4651 Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* trascritto il 09/02/2010 nn. 2415/1532 da potere \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*”

N.B. A margine risultano:



*\*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 13285/1984 DEL 23/12/2014 derivante da inefficacia totale del 30/10/2014 emesso da TRIBUNALE Sede PESCARA Numero di repertorio 3931”.*



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornata al 20/11/2024 (**All. 23**), oltre a quanto indicato dal Notaio Dott.ssa \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* nella relazione ipocatastale ventennale (**in atti**), per il bene staggito sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni



- **Ipoteca Legale del 14/08/2009 – R.P. 3625 R.G. 13884** nascente da “iscritta a norma dell’art. 77 DPR 602/73 intr. dall’art. 16 D.Lgs. del 29/07/2009” numero di repertorio 1454 emesso da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



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

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

Per la complessiva somma di Euro 85.817,11 (capitale di Euro 171.634,22).



**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35, Spoltore Fg. 9 Part. nn. 189 e 363**





- **Ipoteca Giudiziale del 24/12/2012 – R.P. 2049 R.G. 16501** nascente da Decreto Ingiuntivo del 01/06/2010 Rep. n. 1485/2010 emesso dal Tribunale di Pescara sede Pescara.

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

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

Per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (capitale di Euro 476.214,47).



**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35, Spoltore Fg. 9 Part. nn. 189 e 363**

- **Ipoteca Legale del 03/02/2015 – R.P. 161 R.G. 1106** nascente da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 02/02/2015 Rep. n. 488/8315 emesso da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

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

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

Per la complessiva somma di Euro 177.691,67 (capitale di Euro 355.383,34).

**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35, Spoltore Fg. 9 Part. nn. 189 e 363**

- **Ipoteca della Riscossione del 25/09/2018 - R.P. 1875 R.G. 12427 -** nascente da ruolo e avviso di accertamento del 25/09/2018 Numero di repertorio 1237/8318 emesso dall’Agenzia delle Entrate – Riscossione sede di Roma.





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

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

Per la complessiva somma di Euro 85.405,66 (capitale di Euro 170.811,32).

**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35 e Fg. 9 Part. nn. 189 e 363**



• **Ipoteca Volontaria in rinnovazione del 16/07/2021 - R.P. 1388 R.G.**

**10914 nascente da ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo del 30/07/2001, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

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

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

Per la complessiva somma di Euro 129.114,22 (capitale di Euro 258.228,44).

**Rogante:** Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Data: 30/07/2001

N° repertorio: 134006



Trascrizioni del 30/06/2010 – R.G. 11207 R.P. 6487

• Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara il 15 giugno 2010, Repertorio 11.762.





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

**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35**

Trascrizione del 20/06/2011 – R.G. 9408 R.P. 5807

- Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti del 10/06/2011 Repertorio 10052/2011– notificato dal Tribunale di Pescara

– Ufficiale Giudiziario – sede di Pescara.

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

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

**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35**

Trascrizione del 20/06/2011 – R.G. 9409 R.P. 5808

- Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti del 10/06/2011 Repertorio 10052/2011– notificato dal Tribunale di Pescara

– Ufficiale Giudiziario – sede di Pescara.

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

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

**Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35**

Trascrizione del 06/06/2024 – R.P. 6244 R.G. 8619

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 21/05/2024 Repertorio 2315 – notificato dal Tribunale di Pescara –

Ufficiale Giudiziario – sede di Pescara.

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





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



### Grava su Spoltore Fg. 19 Part. 35

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni assunte presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescara, si riportano i costi relativi alle cancellazioni delle iscrizioni e/o trascrizioni riportate nel precedente paragrafo (dati ipocatastali)



- Iscrizione in rinnovazione N. 10914 R.G. - N. 1388 R.P. del 16/07/2021 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, il costo ammonta a € 35,00 (tassa fissa);



- Iscrizione legale N. 3625 R.G. - N. 13884 R.P. del 14/08/2009 iscritta a norma dell'art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'art. 16 D.Lgs., il costo ammonta a € 35,00 (tassa fissa);



- Iscrizione volontaria N. 9301 R.G. - N. 1557 R.P. del 01/08/2001 – a garanzia di mutuo fondiario, il costo ammonta a € 35,00 (tassa fissa);



- Trascrizione N. 11207 R.G. - N. 6487 R.P. del 30/06/2010 (domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione) il costo ammonta a € 294,00 (tassa fissa, bollo, imposta).



- Trascrizione N. 5807 R.G. - N. 9408 R.P. del 20/06/2011 (domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti) il costo ammonta a € 294,00 (tassa fissa, bollo, imposta).





- Trascrizione N. 5808 R.G. - N. 9409 R.P. del 20/06/2011 (domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione) il costo ammonta a € 294,00 (tassa fissa, bollo, imposta).



- Trascrizione N. 16501 R.G. - N. 2049 R.P. del 24/12/2012 (ipoteca giudiziale – nascente da Decreto Ingiuntivo) il costo ammonta a € 294,00 (tassa fissa, bollo, imposta).



- Iscrizione legale N. 161 R.G. - N. 1106 R.P. del 03/02/2015 nascente da ruolo (iscritta a norma dell'art. 77 DPR 602/73), il costo ammonta a € 35,00 (tassa fissa);



- Iscrizione N. 1875 R.G. - N. 12427 R.P. del 25/09/2018 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di accertamento, il costo ammonta a € 35,00 (tassa fissa);



- Trascrizione N. 3244 R.G. - N. 8619 R.P. del 06/06/2024 (nascente da Verbale di Pignoramento immobili) il costo ammonta a € 294,00 (tassa fissa, bollo, imposta).



## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni della Variante Tecnica del Piano Regolatore Comunale adottato con deliberazione del consiglio Comunale n. 36 del 10.08.2006, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è ubicato in una area periferica del Comune di Spoltore (PE), individuata dal Piano Regolatore



Generale quale zona - B1 - residenziale di completamento - normata dall'art. 18 c.4 sett. B1 delle NTA (**All. 7 e 8**).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, è stata presentata in data 14/01/2025 richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Spoltore (PE).

Dalle ricerche effettuate, è emerso che per detto immobile ad uso abitazione identificato catastalmente dal foglio 19 particella 35, risultano rilasciate e/o presentate le seguenti Concessioni/Autorizzazioni e le seguenti documentazioni:

- **Nulla Osta per esecuzione dei Lavori datato 06/07/1967**, approvato dalla Commissione Edilizia in data 19/06/1967 – costruzione di un fabbricato rurale in c.da Pozzali – Comune di Spoltore – vista la domanda presentata in data 10/05/1967 Prot. n. 3389 dal Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fg. 33 Part. n. 19 - **All. 9**);
- **Nulla Osta per esecuzione dei Lavori datato 03/05/1968**, approvato dalla Commissione Edilizia in data 28/02/1968 – variante al progetto approvato il 19/06/1967 a nome di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, oltre a un muro di sostegno a confine con la strada comunale e riattamento di un vecchio fabbricato esistente in c.da Pozzali nel Comune di Spoltore – vista la domanda presentata in data 06/12/1967 Prot. n. 9230 dalla Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fg. 33 Part. n. 19 - **All. 10**);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Dichiarazione di abitabilità** datata 10/10/1969 (**All. 11**).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Concessione Edilizia in Sanatoria datata 08/09/1992**, – relativa alle opere abusive realizzate ovvero opere non valutabili in termini di superficie e di volume, costruzione di recinzione, costruzione di ripostiglio e deposito serbatoio del fabbricato esistente in via Pescara Superiore nel Comune di Spoltore – vista la domanda presentata a nome di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, acquisita al P.G. al n. 17333 in data 03/11/1986 (Fg. 33 Part. n. 19 - **All. 12**);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Concessione per la esecuzione di opere n. 23/2000**, – relativa alla costruzione di un muretto di contenimento alto m 1 lungo m 16,50 a confine con altra proprietà, sul retro del fabbricato di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in via Pescara Superiore del Comune di Spoltore – vista la domanda presentata in data 10/09/1999 a nome di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Fg. 33 Part. n. 19 - **All. 13**);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Denuncia Inizio Attività n. 89/2001**, – relativa all'esecuzione di opere interne di singole unità immobiliari, riguardante la diversa ripartizione interna del piano terra e primo dell'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. particella 35 del foglio 19 – vista la domanda presentata in data 10/09/2001 a nome dei Sig.ri \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (**All. 14**).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla DIA presentata in data 10/09/2001, l'immobile ad oggi **non** è stato frazionato, né per quanto concerne la regolarità urbanistico-edilizia, né di conseguenza in ordine alle planimetrie catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile è difforme anche nella destinazione d'uso e distribuzione interna del piano terra ove i due locali di sgombero - indicati nelle planimetrie di progetto -, sono utilizzati come ingresso-soggiorno-cucina ed i due ripostigli sono allo stato due bagni; non è indicata l'ampia apertura ad arco, né è esistente il divisorio comune ai due locali di sgombero; la parete esposta ad ovest non è stata tamponata, pertanto la scala interna di collegamento con il piano primo, è accessibile.

L'immobile è inoltre difforme nella distribuzione interna del piano primo: bagni, camere, guardaroba e disimpegno. È sussistente sul lato esposto ad ovest - una finestra, l'altra ad essa adiacente, è stata traslata.

Anche la scala esterna di accesso al piano primo è difforme, non più una scala con andamento curvo, bensì una scala rettilinea. Il punto di arrivo dell'anzidetta scala costituisce lo spazio che si raccorda con il balcone perimetrale e con la copertura piana della cantina, costituendo in tale modo superficie calpestabile in pari quota per detti ambienti.

Altresì la copertura del fabbricato è difforme rispetto ai progetti assentiti, poiché non è presente la porzione destinata a terrazzo, trattasi di copertura realizzata interamente a due falde.

Sullo spazio esterno di pertinenza all'abitazione, a sud-ovest del fabbricato, a ridosso della recinzione, è stato realizzato un manufatto ad uso deposito-

ripostiglio. Detto manufatto con una superficie pari a circa mq 11,00, allo stato attuale non è sanabile, si dovrà pertanto procedere alla demolizione.

Note alla regolarità edilizia:

- Per l'eventuale sanatoria delle predette opere in difformità si considera un importo di spesa pari a circa € 20.000,00 comprensivo di costi di demolizione, spese progettuali, amministrative e per oblazione ai sensi del D.P.R. 380/01 del 06/06/2001 e s.m.e.i.

**Si riferisce pertanto che, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti assentiti, ovvero non sussiste regolarità urbanistica per la variazione nella distribuzione interna dei vani e installazione di impianti idrico sanitario, elettrico e termico, oltre che per modifiche progettuali inerenti la copertura e la scala esterna di accesso al piano primo.**

**Dette modifiche progettuali sono sanabili a mezzo presentazione presso l'Ente preposto di un progetto in sanatoria che preveda la demolizione al piano terra dei vani ad uso bagno – w.c. e angolo cottura e loro rifacimento, la cui destinazione dovrà essere conforme alle caratteristiche tecniche dei vani stessi.**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti spese condominiali, non sussistendo un condominio.





Lo scrivente ha proceduto alla formazione di un unico lotto; ovvero beni immobili costituiti dal costruito e dalla corte esterna di pertinenza così come identificati in Catasto Fabbricati e Terreni dal Fg. 19 Part. n. 35.

Formazione lotto:

**LOTTO UNICO**

- **Bene unico (Fg. 19 Part. 35) – Villetta su due livelli con corte esterna di pertinenza ubicata in Spoltore (PE) alla via Santa Lucia, civico n. 20**  
– immobile identificato in Catasto Fabbricati e Terreni dal Fg. 19 Part. 35.

L'immobile ad uso abitazione oggetto della presente esecuzione è ubicato in area periferica - zona residenziale di completamento - B1 - del Comune di Spoltore (PE), alla via Santa Lucia, civico n. 20, costituito da una villetta su due livelli (piano terra e primo, oltre al sottotetto non praticabile) fornita di rampa di scala interna ed esterna e con circostante corte esclusiva.

Il piano terra è composto da ingresso-ang. cucina-pranzo, una camera, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio-sottoscala ed una cantina, quest'ultima ubicata sul lato esposto a nord con accesso indipendente dalla corte esterna; il piano primo, al quale si accede anche tramite gradinata esterna, è composto da ingresso-ang. cucina-soggiorno, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e dal balcone-terrazzo perimetrale.



L'anzidetta abitazione è fornita sul lato esposto a nord, prospiciente la via Santa Lucia, per entrambi i piani, di porte blindate d'ingresso.

A sud-ovest della corte esterna, è inoltre ubicato un locale ad uso deposito.

Detto manufatto, composto da un solo vano con porta di accesso in alluminio, costituisce costruzione edile a se stante.

La corte esclusiva di pertinenza al fabbricato, è recintata, munita di accesso carrabile e pedonale, ha forma regolare e consistenza pari a circa mq 362 (vedasi foto e planimetrie allegate).

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 2,60; l'altezza interna della cantina al piano terra è pari a m 2,35, l'altezza media interna al deposito esterno è pari a m 2,35; l'altezza interna dell'abitazione al piano primo è pari a m 3,00.

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

Valore finale di stima del bene: € 270.583,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base dei valori venali di mercato poi parametrati alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche e cioè: ubicazione dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici. Sulla base di detti elementi e a seguito di esame della documentazione ufficiale reperita, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, si è dunque determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene UNICO</b> - Villetta su due livelli con corte sterna di pertinenza ubicata in Spoltore (PE) - via Santa Lucia, civico n. 20	322,87 mq	900,00 €/mq	€ 290.583,00	100,00%	€ 290.583,00
Valore di stima:					€ 290.583,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre costi di demolizione dei manufatti abusivi e di ripristino della destinazione d'uso del piano seminterrato. A corpo	20.000,00	€

**Valore finale di stima: € 270.583,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessuna riserva o particolarità da segnalare.



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 02/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Samprati Paola



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ All. 1 - Visura storica immobile C.F. - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 2 - Visura storica immobile C.T. - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 3 - Estratto di mappa - Fg. 19 - Part. 35;
- ✓ All. 4 - Planimetria catastale Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 5 - Planimetria stato di fatto P.T. - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 6 - Planimetria stato di fatto P.P. - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 7 - Stralcio PRG - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 8 - Legenda stralcio PRG - Fg. 19 Part. 35;
- ✓ All. 9 - Nulla Osta per esecuzione lavori datato 06/07/1967;
- ✓ All. 10 - Nulla Osta per esecuzione lavori datato 03/05/1968;
- ✓ All. 11 - Dichiarazione di Abitabilità datata 10/10/1969;
- ✓ All. 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 222/1992;
- ✓ All. 13 - Concessione per la Esecuzione di Opere n. 23/2000;
- ✓ All. 14 - Denuncia Inizio Attività depositata in data 10/09/2001;
- ✓ All. 15 - Estratto di matrimonio;
- ✓ All. 16 - Certificato di residenza Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- ✓ All. 17 - Certificato di residenza Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- ✓ All. 18 - Atto di compravendita datato 22/10/2012;
- ✓ All. 19 - Atto di compravendita datato 04/02/2010;
- ✓ All. 20 - Atto di compravendita datato 30/07/2001;
- ✓ All. 21 - Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia;
- ✓ All. 22 - Interrogazione atti - Agenzia Delle Entrate;
- ✓ All. 23 - Ispezione ipotecaria Fg. 19 Part. 35;
- ✓ Altri allegati - Elaborato fotografico.

## LOTTO UNICO

- **Bene unico (Fig. 19 Part. 35) – Villetta su due livelli con corte esterna di pertinenza ubicata in Spoltore (PE) alla via Santa Lucia, civico n. 20**  
– immobile identificato in Catasto Fabbricati e Terreni dal Fig. 19 Part. 35.

L'immobile ad uso abitazione oggetto della presente esecuzione è ubicato in area periferica - zona residenziale di completamento - B1 - del Comune di Spoltore (PE), alla via Santa Lucia, civico n. 20, costituito da una villetta su due livelli (piano terra e primo, oltre al sottotetto non praticabile) fornita di rampa di scala interna ed esterna e con circostante corte esclusiva.

Il piano terra è composto da ingresso - ang. cucina/pranzo, una camera, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio-sottoscala ed una cantina, quest'ultima ubicata sul lato esposto a nord con accesso indipendente dalla corte esterna; il piano primo, al quale si accede anche tramite gradinata esterna, è composto da ingresso - ang. cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e dal balcone-terrazzo perimetrale.

L'anzidetta abitazione è fornita sul lato esposto a nord, prospiciente la via Santa Lucia, per entrambi i piani, di porte blindate d'ingresso.  
A sud-ovest della corte esterna, è inoltre ubicato un locale ad uso deposito.

Detto manufatto, composto da un solo vano con porta di accesso in



alluminio, costituisce costruzione edile a se stante.



La corte esclusiva di pertinenza al fabbricato, è recintata, munita di accesso carrabile e pedonale, ha forma regolare e consistenza pari a circa mq 362 (vedasi foto e planimetrie allegate).



L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 2,60; l'altezza interna della cantina al piano terra è pari a m 2,35, l'altezza media interna al deposito esterno è pari a m 2,35; l'altezza interna dell'abitazione al piano primo è pari a m 3,00.



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

**Prezzo base d'asta: € 270.583,00**





## SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2024 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.583,00**


---

**Bene unico - Villetta su due livelli con corte sterna di pertinenza**

<b>Ubicazione:</b>	Spoltore (PE) - via Santa Lucia, civico n. 20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà -	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta su due livelli con corte esterna di pertinenza. Immobile identificato in Catasto Fabbricati dal Fg. 19, Part. 35, Categoria A/3;  Identificato in Catasto Terreni dal Fg. 19, Part. 35 - Ente Urbano.	<b>Superficie convenzionale</b>	322,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento si presenta all'esterno e all'interno in discrete condizione di conservazione con grado di rifinitura di media qualità.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile ad uso abitazione oggetto della presente esecuzione è ubicato in area periferica - zona residenziale di completamento - B1 - del Comune di Spoltore (PE), alla via Santa Lucia, civico n. 20, costituito da una villetta su due livelli (piano terra e primo, oltre al sottotetto non praticabile) fornita di rampa di scala interna ed esterna e con circostante corte esclusiva.</p> <p>Il piano terra è composto da ingresso - ang. cucina/pranzo, una camera, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio-sottoscala ed una cantina, quest'ultima ubicata sul lato esposto a nord con accesso indipendente dalla corte esterna; il piano primo, al quale si accede anche tramite gradinata esterna, è composto da ingresso - ang. cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e dal balcone-terrazzo perimetrale.</p> <p>L'anzidetta abitazione è fornita sul lato esposto a nord, prospiciente la via Santa Lucia, per entrambi i piani, di porte blindate d'ingresso. A sud-ovest della corte esterna, è inoltre ubicato un locale ad uso deposito. Detto manufatto, composto da un solo vano con porta di accesso in alluminio, costituisce costruzione edile a se stante. La corte esclusiva di pertinenza al fabbricato, è recintata, munita di accesso carrabile e pedonale, ha forma regolare e consistenza pari a circa mq 362 (vedasi foto e planimetrie allegate). L'altezza interna del piano terra è pari a circa m 2,60; l'altezza interna della cantina al piano terra è pari a m 2,35, l'altezza media interna al deposito esterno è pari a m 2,35; l'altezza interna dell'abitazione al piano primo è pari a m 3,00.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'immobile in sede di sopralluogo avvenuto in data 05/06/2024 è risultato occupato dai Sig.ri ****Omissis****, ****Omissis**** in qualità di proprietari e dal figlio maggiorenne ****Omissis****</p> <p>Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pescara alla data del 15/01/2025 non sono risultati registrati contratti di locazione, né altri atti per il diritto di occupazione.</p>

