

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 24

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	6
Confini	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	9

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.370,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	23

INCARICO

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, - 65122 - Pescara (PE), **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Piena proprietà di immobile a uso garage con accesso al piano terra dal vano vano scala condominiale ed esternamente da spazio di manovra comune al complesso residenziale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Piena proprietà di appartamento ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto di n°3 palazzine con ingresso da cancello automatizzato e con aree verdi e pavimentate comuni ai fabbricati. L'immobile, ubicato nella palazzina "A", al piano secondo risulta composto da ingresso, n°2 bagni, n°3 camere da letto, ampio soggiorno, cucina e disimpegno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo e datata 25/07/2024 depositata dal creditore procedente, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e riferita ai beni pignorati. La certificazione notarile contiene altresì i dati catastali degli immobili pignorati, per i quali il creditore procedente ha depositato il solo estratto di mappa della particella su cui insistono gli immobili pignorati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo e datata 25/07/2024 depositata dal creditore procedente, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e riferita ai beni pignorati. La certificazione notarile contiene altresì i dati catastali degli immobili pignorati, per i quali il creditore procedente ha depositato il solo estratto di mappa della particella su cui insistono gli immobili pignorati.

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal registro degli Atti di matrimonio del Comune di Spoltore al n°44 P.2 S.C. anno 2018 e così come certificato dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Spoltore in data 28/11/2024, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato dal 31/08/2018 con la Sig.ra **** Omissis **** in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal registro degli Atti di matrimonio del Comune di Spoltore al n°44 P.2 S.C. anno 2018 e così come certificato dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Spoltore in data 28/11/2024, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato dal 31/08/2018 con la Sig.ra **** Omissis **** in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

L'unità immobiliare di che trattasi confina A Nord con il cortile condominiale comune alla palazzina A; a Nord-Est con l'U.I. identificata con il Sub 12 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** ; a Nord-Ovest con l'U.I. identificata con il Sub 10 di proprietà **** Omissis **** ed altri e sud con il vano disimpegno di ingresso dalla scala comune condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

L'unità immobiliare di che trattasi confina A Sud con il vano scala condominiale comune di accesso ai piani della palazzina A; a Nord-Est con l'U.I. identificata con il Sub 23 di proprietà della Sig. **** Omissis **** ed altri.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,43 mq	20,12 mq	1	20,12 mq	2,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,71 mq	101,30 mq	1	101,30 mq	2,80 m	Secondo
Balcone scoperto	20,00 mq	22,11 mq	0,25	5,53 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				106,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1989 al 02/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18,00 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 02/05/1991 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18,00 mq Rendita € 44,62

		Piano T
Dal 14/07/2003 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18,00 mq Superficie catastale 22,00 mq Rendita € 44,62 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1989 al 02/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 02/05/1991 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2
Dal 14/07/2003 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 106, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110,00 mq Rendita € 453,19 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	106	11		C2	2	18,00 mq		44,62 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	106	22		A2	2	6,5 vani	108,00 mq	453,19 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come accertato in sede di primo accesso, l'immobile risulta non conforme alle planimetrie catastali agli atti della procedura e del NCEU. In tale sede si è riscontrata la non difformità distributiva interna in quanto:- la porta di collegamento tra l'ingresso e l'ambiente cucina risulta chiusa; - l'ambiente soggiorno risulta direttamente collegato al vano cucina tramite apertura sul tramezzo divisorio dividente gli ambienti;- l'ingresso a una delle tre camere risulta in posizione diversa rispetto al progetto originario

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Come accertato in sede sopralluogo e così come confermato in tale sede, l'immobile attualmente risulta utilizzato senza titolo, dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Spoltore in data 29/11/2024, l'esecutato Sig. **** Omissis **** risulta residente all'indirizzo Via Arno n°16.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Come accertato in sede sopralluogo e così come confermato in tale sede, l'immobile attualmente risulta utilizzato senza titolo, dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****. Dal Certificato di Residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Spoltore in data 29/11/2024, l'esecutato Sig. **** Omissis **** risulta residente all'indirizzo Via Arno n°16.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Come accertato sopralluogo, e da una ispezione eseguita dall'esterno, l'immobile risulterebbe in buono stato conservativo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Come accertato sopralluogo, l'immobile risulta in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

L'immobile risulta avere in comune con le altre U.I., ricomprese all'interno della palazzina, l'ingresso al piano terra dal vano scala condominiale ed esternamente gli spazi di manovra e di accesso al garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

L'immobile risulta avere in comune con le altre U.I. ricomprese all'interno della palazzina, il vano scalacondominiale e relativo ascensore di collegamento ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

L'immobile risulta in ottime condizioni statiche, non presentando lesioni o dissesti visibili. La struttura è in travi e pilastri in c.a. L'U.I. con unico accesso, da spazio di manovra comune, risulta con portabasculante, ad apertura manuale, in acciaio zincato. La pavimentazione interna risulta in piastrelle di piccolo formato di klinker. Le pareti interne risultano intonacate al civile e tinteggiate con idropittura murale. L'U.I. è dotato di impianto elettrico funzionante. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa (D.M. 37/2008).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

L'immobile risulta in ottime condizioni statiche, non presentando lesioni o dissesti visibili. La struttura è in travi e pilastri di c.a. All'U.I. vi si accede da vano scala comune con altre proprietà e risulta composta da ampio ingresso, ambiente cucina e soggiorno, n°3 camere e n°2 W.C. con corridoio distributivo degli ambienti zona giorno e zona notte. L'immobile ha l'altezza interna pari a m 3,00. La porta di ingresso all'immobile è di tipo blindato, le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC. Le pavimentazioni interne di tutti gli ambienti sono in piastrelle di gres con finiture e colori omogenee. Le pareti degli ambienti W.C. risultano rivestite con piastrelle di gres ceramica per quasi tutta l'altezza delle stesse. I balconi in soletta di calcestruzzo con pavimenti in piastrelle di klinker e con balaustre in acciaio verniciato. Il paramento murario esterno del fabbricato, in cui è ricompresa l'unità immobiliare, è interamente intonacato e rifinito con pittura murale, la copertura in struttura di c.a. a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio. L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario funzionanti, con l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa (D.M.37/2008). Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n° 63/2013, che prevede tra le condizioni contrattuali in caso di trasferimento o vendita della unità immobiliare l'inserimento di apposita clausola con la quale l'acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato prestazione energetica dell'edificio (APE), si precisa che non è stato possibile acquisire le dovute informazioni per la redazione dello specifico attestato e né sono state rinvenute certificazioni energetiche in precedenza rilasciate ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Pertanto la redazione di tale specifico attestato (APE), dovrà essere rinviata al momento della stipula dell'atto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come accertato in sede sopralluogo e così come confermato dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, l'immobile attualmente risulta utilizzato dallo stesso senza titolo come deposito e garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Come accertato in sede sopralluogo e così come confermato dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, l'immobile attualmente risulta abitato ed utilizzato senza titolo dallo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1991 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo	02/05/1991	46011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2003 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo D'Ambrosio	14/07/2003	70148/1022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/07/2003	7555	11008
		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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1991 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo	02/05/1991	46011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2003 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo D'Ambrosio	14/07/2003	70148/1022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	18/07/2003	7555	11008
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/06/2008
Reg. gen. 10144 - Reg. part. 2140
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 03/02/2022
Reg. gen. 3237 - Reg. part. 419
Importo: € 52.909,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.819,72

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 19/07/2024
Reg. gen. 11209 - Reg. part. 8138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca a concessione amministrativa/riscossione e del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: - ipoteca volontaria € 35,00; - ipoteca giudiziale € 35,00 + € 59,00 + € (0,50 % x importo ipoteca); - verbale di pignoramento immobiliare € 262,00. Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € 920,09.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/06/2008

Reg. gen. 10144 - Reg. part. 2140

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 23/12/2015

Reg. gen. 15428 - Reg. part. 2455

Importo: € 4.369,09

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Giudice di Pace di Chieti (CH)

Data: 16/07/2012

N° repertorio: 376/2012

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 03/02/2022

Reg. gen. 3237 - Reg. part. 419

Importo: € 52.909,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.819,72

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 19/07/2024

Reg. gen. 11209 - Reg. part. 8138

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, dell'ipoteca giudiziale, dell'ipoteca a concessione amministrativa/riscossione e del verbale di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: - ipoteca volontaria € 35,00; - ipoteca giudiziale € 35,00 + € 59,00 + € (0,50 % x importo ipoteca); - verbale di pignoramento immobiliare € 262,00. Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € 1.039,09.

L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Spoltore, in "Zona B1 - zone residenziali di completamento" che all'Art. 18, Comma 4 del vigente P.R.G. identifica tale zona come in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione. Per gli edifici esistenti è sempre possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83. Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purché venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile...OMISSIS..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Spoltore, in "Zona B1 - zone residenziali di completamento" che all'Art. 18, Comma 4 del vigente P.R.G. identifica tale zona come in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione. Per gli edifici esistenti è sempre possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83. Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purché venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile...OMISSIS..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione risultante dall'accesso agli atti presso il Comune di Spoltore (PE), la costruzione del fabbricato, in cui è ricompresa l'U.I.U. oggetto di valutazione, è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi rilasciati alla ditta proprietaria - ' - Concessione Edilizia n°20 del 28/03/1986;- Concessione Edilizia in Variante e in corso d'opera n°113 del 03/09/1987 per le opere di diversa distribuzione interna e aumento delle superfici esterne dei balconi. In data 31/12/1987, il Comune di Spoltore rilasciava alla ditta proprietaria regolare certificato di agibilità dell'immobile realizzato.

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.

Per quanto è stato possibile accertare sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita in sede di accesso agli atti presso il competente Ufficio del Comune di Spoltore, si potrebbe affermare con attendibile certezza la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto legittimamente assentito, non trovando riscontro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione risultante dall'accesso agli atti presso il Comune di Spoltore (PE), la costruzione del fabbricato, in cui è ricompresa l'U.i.U. oggetto di valutazione, è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi rilasciati alla ditta proprietaria - Concessione Edilizia n°20 del 28/03/1986;- Concessione Edilizia in Variante e in corso d'opera n°113 del 03/09/1987 per le opere di diversa distribuzione interna e aumento delle superfici esterne dei balconi. In data 31/12/1987, il Comune di Spoltore rilasciava alla ditta proprietaria regolare certificato di agibilità dell'immobile realizzato.

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.

Per quanto è stato possibile accertare sopralluogo e dall'analisi della documentazione reperita in sede di accesso agli atti presso il competente Ufficio del Comune di Spoltore, si riscontra la non conformità dello stato dei luoghi con quanto legittimamente assentito. Si precisa altresì che l'attuale distribuzione interna, realizzata con Concessione Edilizia n°20 del 28/03/1986 e successiva Concessione Edilizia in Variante n°113 del 03/09/1987, non risulta conforme alle planimetrie in atti e in NCEU, e pertanto si dovrà provvedere in sede di compravendita dello stesso, alla sanatoria urbanistico edilizia della diversa distribuzione interna e al successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.096,30

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.767,91

Sono stati eseguiti gli accertamenti del caso presso le amministrazioni condominiali che si occupano della gestione dell'immobile e delle aree comuni dell'intero complesso edilizio - Condominio SIMA 2 palazzina A - Via Arno n. 16 Spoltore, precisamente:- per le aree comuni interne alla palazzina in cui sono ricomprese le U.i.U. oggetto di esecuzione la ' di in persona del legale rappresentate, Amministratore **** Omissis ****, e per quanto è stato possibile accertare risulta alla data della presente relazione un debito dell'esecutato nei confronti del condominio pari a € 3.690,99 più eventuali spese per recupero credito come

risulta dal rendiconto fornito dall'amministratore di condominio nominato;- per le aree comuni esterne alla palazzina in cui sono ricomprese le U.i.U. oggetto di esecuzione, l'amministratore pro tempore incaricato **** Omissis ****, e per quanto è stato possibile accertare risulta alla data odierna un debito dell'esecutato pari a € 2.140,92 nei confronti del del condominio "Fiume Aree Esterne di Via Arno n. 16".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.096,30

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.767,91

Sono stati eseguiti gli accertamenti del caso presso le amministrazioni condominiali che si occupano della gestione dell'immobile e delle aree comuni dell'intero complesso edilizio - Condominio SIMA 2 palazzina A - Via Arno n. 16 Spoltore, precisamente:- per le aree comuni interne alla palazzina in cui sono ricomprese le U.i.U. oggetto di esecuzione la " " di in persona del legale rappresentate, Amministratore **** Omissis ****, e per quanto è stato possibile accertare risulta alla data della presente relazione un debito dell'esecutato nei confronti del condominio pari a € 3.690,99 più eventuali spese per recupero credito come risulta dal rendiconto fornito dall'amministratore di condominio nominato;- per le aree comuni esterne alla palazzina in cui sono ricomprese le U.i.U. oggetto di esecuzione, l'amministratore pro tempore incaricato **** Omissis ****, e per quanto è stato possibile accertare risulta alla data odierna un debito dell'esecutato pari a € 2.140,92 nei confronti del del condominio "Fiume Aree Esterne di Via Arno n. 16".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In relazione alla conformazione dei beni ed al loro utilizzo, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto il cui 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** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T Piena proprietà di immobile a uso garage con accesso al piano terra dal vano vano scala condominiale ed esternamente da spazio di manovra comune al complesso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 106, Sub. 11, Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 16.900,80La stima dell'U.I., avente destinazione catastale a magazzino (C/2) ma effettivamente utilizzata a box auto coperto, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata, presso agenzie immobiliari

una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è preso altresì a riferimento e confronto i prezzi indicativi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2024 che, per la tipologia in esame - box auto, prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 620,00 ed €/mq 930,00. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile ricade, discretamente servita dalle vie di comunicazione e dalla buona qualità ambientale, e tenuto conto dei rischi esterni derivanti dalla classificazione della carta dei vincoli "vincolo idrogeologico", tenuto altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del livello di piano, dell'esposizione e degli affacci nonché del grado di finitura, e dello stato odierno di manutenzione, il valore massimo di €/mq 930,00 può essere corretto, applicando i coefficienti di merito di cui alla TCM 3.1.1 del luglio 2008, in € 840,00 al mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2 Piena proprietà di appartamento ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto di n°3 palazzine con ingresso da cancello automatizzato e con aree verdi e pavimentate comuni ai fabbricati. L'immobile, ubicato nella palazzina "A", al piano secondo risulta composto da ingresso, n°2 bagni, n°3 camere da letto, ampio soggiorno, cucina e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 106, Sub. 22, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 132.469,20 La stima dell'U.I. è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima è stata sviluppata, presso agenzie immobiliari una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è preso altresì a riferimento e confronto i prezzi indicativi forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio e riferiti al 1° semestre 2024 che, per la tipologia in esame, prevede un valore di mercato compreso tra €/mq 940,00 ed €/mq 1400,00. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile ricade, discretamente servita dalle vie di comunicazione e dalla buona qualità ambientale, e tenuto conto dei rischi esterni derivanti dalla classificazione della carta dei vincoli "vincolo idrogeologico", tenuto altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, del livello di piano, dell'esposizione e degli affacci nonché del grado di finitura, e dello stato odierno di manutenzione, il valore massimo di €/mq 1.400,00 può essere corretto, applicando i coefficienti di merito di cui alla TCM 3.1.1 del luglio 2008, in € 1.240,00 al mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T	20,12 mq	840,00 €/mq	€ 16.900,80	100,00%	€ 16.900,80
Bene N° 2 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2	106,83 mq	1.240,00 €/mq	€ 132.469,20	100,00%	€ 132.469,20
Valore di stima:					€ 149.370,00

Valore di stima: € 149.370,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Valore finale di stima: € 146.370,00

La stima delle U.I.U in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il valore commerciale dei beni pignorati è stata determinata 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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficialied 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 alle unità immobiliari oggetto della stima. Si precisa che per il Bene n°2 - Appartamento al piano II identificato in NCEU al Fg. 34, P.lla 106, Sub 22 - per la sua regolarizzazione a seguito di diversa distribuzione interna rispetto alla C.E. in Variante n°113 del 03/09/1987 - e necessaria di sanatoria edilizia, così come previsto dalla vigente normativa (L. 105/2024 - Salva Casa), e corrispondere importi (oneri concessori, di sanatoria e del professionista incaricato) pari a € 3.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 22/11/2024)
- 2) N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI IMMOBILI (Aggiornamento al 23/10/2024)
- 3) N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI (Aggiornamento al 23/10/2024)
- 4) N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA Fg. 34, P.lla 106 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- 5) N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO Fg. 34, P.lla 106 (Aggiornamento al 05/11/2024)
- 6) N° 2 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA E NOTA RG. 15428 (Aggiornamento al 07/11/2024)

7) N° 2 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 28/11/2024)

8) N° 13 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 22/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T. Piena proprietà di immobile a uso garage con accesso al piano terra dal vano vano scala condominiale ed esternamente da spazio di manovra comune al complesso residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, P.la. 106, Sub. 11, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Spoltore, in "Zona B1 - zone residenziali di completamento" che all'Art. 18, Comma 4 del vigente P.R.G. identifica tale zone come in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione. Per gli edifici esistenti è sempre possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83. Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purché venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile...OMISSIS..
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2°. Piena proprietà di appartamento ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto di n°3 palazzine con ingresso da cancello automatizzato e con aree verdi e pavimentate comuni ai fabbricati. L'immobile, ubicato nella palazzina "A", al piano secondo risulta composto da ingresso, n°2 bagni, n°3 camere da letto, ampio soggiorno, cucina e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, P.la. 106, Sub. 22, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Spoltore, in "Zona B1 - zone residenziali di completamento" che all'Art. 18, Comma 4 del vigente P.R.G. identifica tale zone come in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistici ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione. Per gli edifici esistenti è sempre possibile l'applicazione dell'art. 30 della L.U.R. 18/83. Per i fabbricati esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purché venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile...OMISSIS..

Prezzo base d'asta: € 146.370,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.370,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 106, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	20,12 mq
Stato conservativo:	Come accertato sopralluogo, e da una ispezione eseguita dall'esterno, l'immobile risulterebbe in buono stato conservativo		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile a uso garage con accesso al piano terra dal vano vano scala condominiale ed esternamente da spazio di manovra comune al complesso residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Arno, 16, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 106, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	106,83 mq
Stato conservativo:	Come accertato sopralluogo, l'immobile risulta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di appartamento ricompreso all'interno di un complesso residenziale composto di n°3 palazzine con ingresso da cancello automatizzato e con aree verdi e pavimentate comuni ai fabbricati. L'immobile, ubicato nella palazzina "A", al piano secondo risulta composto da ingresso, n°2 bagni, n°3 camere da letto, ampio soggiorno, cucina e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato in sede sopralluogo e così come confermato dal fratello dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, l'immobile attualmente risulta abitato ed utilizzato senza titolo dallo stesso.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/06/2008
Reg. gen. 10144 - Reg. part. 2140
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescara il 03/02/2022
Reg. gen. 3237 - Reg. part. 419
Importo: € 52.909,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.819,72

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 19/07/2024
Reg. gen. 11209 - Reg. part. 8138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA ARNO, 16, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 13/06/2008
Reg. gen. 10144 - Reg. part. 2140
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 23/12/2015
Reg. gen. 15428 - Reg. part. 2455
Importo: € 4.369,09
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Giudice di Pace di Chieti (CH)

Data: 16/07/2012

N° repertorio: 376/2012

- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescara il 03/02/2022

Reg. gen. 3237 - Reg. part. 419

Importo: € 52.909,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.819,72

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 19/07/2024

Reg. gen. 11209 - Reg. part. 8138

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura