TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Gregorio Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2019 + 09/2020 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 4
Bene N° 3 – Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 5
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 5
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 6
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 6
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 7
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 8
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 10
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 10
Precisazioni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 11
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 11
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, censo, livello, usi civici ... 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 11
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 12
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 12
Stato di occupazione ... 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 13
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 13
Provenienze Ventennali ... 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 14
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 15
Formalità pregiudizievoli ... 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 19
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 19
Regolarità edilizia ... 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 20
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 20
Vincoli od oneri condominiali ... 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 21
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 21
Stima / Formazione lotti ... 21
Riepilogo bando d'asta ... 25
Lotto Unico ... 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2019 + 09/2020 del R.G.E. ... 26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.200,00 ... 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 28
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 28
Bene N° 3 - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5 ... 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 28/05/2019, il sottoscritto Ing. De Gregorio Luciano, con studio in Via Tasso, 89 - Pescara (PE), Tel. 085 29 52 02, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali.
L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio.
La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa.
Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonchè attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali.
Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea.
Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali.
Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

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

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

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 DEI TIGLI N. 5

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

L'appartamento confina con: portico individuato dal foglio 1 particella 395 sub 11 di proprietà degli esecutati **** Omissis ****; unità immobiliare individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 3 di proprietà **** Omissis ****; area individuata dal Foglio 1 particelle 395 sub 14 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

L'area urbana confina con: portico individuato dal foglio 1 particella 395 sub 11 di proprietà degli esecutati **** Omissis ****; terreno individuato dal Foglio 1 particella 376 di proprietà **** Omissis ****; area individuata dal Foglio 1 particelle 395 sub 14 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il portico confina con l'appartamento individuato dal foglio 1 particella 395 sub 2 di proprietà degli esecutati **** Omissis ****; con l'area urbana individuata dal Foglio 1 particella 376 sub 8 di proprietà degli esecutati **** Omissis ****, con l'area individuata dal Foglio 1 particelle 395 sub 14 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri e più precisi confini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,30 mq	105,40 mq	1,00	105,40 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	105,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	105,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,80 circa tranne in due vani di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro in parte ha altezza utile m 2,40 circa.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana (giardino)	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	200,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	46,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	46,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/05/1979** al **23/05/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1, Part. 395 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.18.70
Dal **01/01/1989** al **13/03/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T
Dal **13/03/2001** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T
Dal **29/06/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano T
Dal **09/11/2015** al **13/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 109 mq - Totale eslcuse aree scoperte: 109 mq Rendita € 418,33 Piano T

I titolari catastali sono gli esecutati **** Omissis **** e corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/06/2004** al **05/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 200 mq Piano T
Dal **05/07/2004** al **13/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 200 mq Piano T

Si evidenzia che l'immobile in oggetto deriva dal subalterno 1 che alla data di accatastamento dell'intero fabbricato (Tipo Mappale n. 36527 del 1986) risultava quale bene comune non censibile (corte, gradinata, c.t.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali sono gli esecutati **** Omissis **** e corrispondono ai titolari reali (Allegato 4).

BENE N° 3 – PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/05/2004** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 11 Categoria C7 Cl.U, Cons. 46,0 mq Rendita € 10,45 Piano T
Dal **20/04/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 11 Categoria C7 Cl.U, Cons. 46,0 Rendita € 10,45 Piano T
Dal **09/11/2015** al **13/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 395, Sub. 11 Categoria C7 Cl.U, Cons. 46,0 mq Superficie catastale Totale: 46,0 mq Rendita € 10,45 Piano T

Si evidenzia che l'immobile in oggetto deriva dal subalterno 1 che alla data di accatastamento dell'intero fabbricato (Tipo Mappale n. 36527 del 1986) risultava quale bene comune non censibile (corte, gradinata, c.t.)

I titolari catastali sono gli esecutati **** Omissis **** e corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	395	2		A2	2	6 vani	Totale: 109 mq - Totale escluse aree scoperte: 109 mq	418,33 €	T	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è rilevato che per quanto riguarda la distribuzione interna dell'appartamento, la planimetria catastale esistente corrisponde allo stato dei luoghi (Allegato 3).
Si evidenzia però che nella suddetta planimetria risulta riportato anche il vano Centrale Termica che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allo stato attuale non costituisce più un bene comune così come risultava alla data di accatastamento dell'immobile ma è di proprietà esclusiva di un soggetto diverso dagli esecutati.
Inoltre sui lati Sud-Est e Sud-Ovest dell'appartamento è esistente un portico individuato al Catasto Fabbricati dal Foglio 1 particella 395 sub 11 che allo stato attuale non costituisce più un bene comune così come risultava alla data di accatastamento dell'immobile, ma è di proprietà esclusiva degli esecutati.
Le suddette variazioni sono state effettuate a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Marco Faieta del 20/04/2007 Rep. N. 6435 (Allegato 9) con il quale i proprietari delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato hanno diviso i beni comuni attribuendoseli in proprietà esclusiva.

Si deve procedere alla variazione catastale mediante redazione di nuova planimetria catastale ed elaborazione DOCFA per escludere il vano centrale termica. Il costo per detta attività è quantificabile in complessivi € 600,00, comprensivo di oneri fiscali e di diritti.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	395	8		F1		200 mq			T	

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che agli atti del Catasto Fabbricati non risulta esistente la planimetria catastale dell'area urbana oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	395	11		C7	U	46,0 mq	Totale: 46,0 mq	10,45 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Si evidenzia che all'attualità si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli, attraversando l'area individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 che risulta di proprietà esclusiva della Sig.ra **** Omissis **** soggetto diverso dagli esecutati nonché attraversando il portico posto sui lati Sud-Est e Sud-Ovest dell'appartamento, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, che risulta di proprietà degli esecutati.
Sia l'area individuata dal sub 14 che il portico individuato dal sub 11, allo stato attuale, non costituiscono più beni comuni, così come risultavano alla data di accatastamento dell'immobile, ma sono di proprietà esclusiva rispettivamente della Sig.ra **** Omissis **** (l'area sub 14) e degli esecutati (il portico sub 11).
La variazione nella titolarità dell'area e del portico è stata effettuata a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Marco Faieta del 20/04/2007 Rep. N. 6435 (Allegato 9) con il quale i proprietari delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato hanno diviso i beni comuni attribuendoseli in proprietà esclusiva.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.
Sono state rilevate diffuse lesioni nei vani in corrispondenza dell'attacco tra le pareti e i soffitti nonchè sulle pareti. Dette lesioni, a parere dello scrivente, sono attribuibili all'assestamento del fabbricato.
E' stata rilevata inoltre la presenza di umidità di risalita nel vano camera.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

L'area urbana si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con proliferazione di vegetazione spontanea.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il portico si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Dall'atto di compravendita per Notaio Mastroberardino del 29/06/2004 Rep. n.150006 (Allegato 8) con cui gli esecutati hanno acquistato l'immobile in oggetto si evince che tra la venditrice **** Omissis **** e gli acquirenti si conviene che relativamente alle parti comuni del fabbricato, "non rientra tra esse l'area scoperta circostante che resta viceversa di esclusiva proprietà della venditrice con facoltà di darle qualsiasi destinazione; con facoltà altresì di realizzarvi ampliamenti e nuove costruzioni e utilizzare la volumetria relativa all'intera area eccedente quella già utilizzata anche in seguito ad emanande norme urbanistiche."
Successivamente, a seguito di atto di divisione a rogito del Notaio Marco Faieta del 20/04/2007 Rep. N. 6435 (Allegato 9), i proprietari delle varie unità immobiliari costituenti il fabbricato hanno diviso i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni comuni attribuendoseli in proprietà esclusiva.
Dal suddetto atto di divisione si evince che "Quanto sopra è assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (...) ed in particolare con la servitù di parcheggio di cui ai rispettivi atti di provenienza. In particolare si specifica ulteriormente che tale servitù spetta a tutti i comparenti sulla corte di cui al sub 14."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

FABBRICATO
Str. verticali: cemento armato;
Copertura: a tetto a più falde;
Manto di copertura: tegole;
Pareti esterne: intonacate al civile e in parte tinteggiate.

APPARTAMENTO:
Esposizione: Sud-Est; Sud-Ovest, Nord-Ovest;
Altezza interna utile; H = m 2,80 circa; H = m 2,40 circa (vano camera); H = m 2,26 circa (parte di vano camera);
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; nei vani cucina e bagno sono presenti i rivestimenti in piastrelle di ceramica;
Pavimentazione interna: piastrelle;
Infissi esterni ed interni: in legno con avvolgibili in PVC; porte in legno del tipo tamburate;
Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;
Impianti: elettrico; idrico ed igienico sanitario; termico a gas metano completo di elementi radianti; citofonico; TV.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

L'area urbana versa in stato di abbandono, con proliferazione di vegetazione spontanea.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il portico presenta pavimentazione in piastrelle e la copertura è costituita dall'estradosso del balcone di pertinenza del soprastante appartamento al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'appartamento è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1).
Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'area urbana (pertinenza dell'appartamento Bene N. 1) è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1).
Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'area urbana (pertinenza dell'appartamento Bene N. 1) è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1).
Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **08/05/1979** al **13/03/2001**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nicola Gioffrè	08/05/1979	3861	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	16/05/1979	3205	2735
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/03/2001** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	**Decreto trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giudice dell'Esecuzione di Pescara	13/03/2001	391	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	23/03/2001	34441	2428
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Pescara	26/03/2001	952	
Dal **29/06/2004** al **27/01/2021**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Maswtroberardino	29/06/2004	150006	32158
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	01/07/2004	10732	7321
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 28/01/2021 (aggiornata al 27/01/2021) si è accertato che non risultano trascritti atti successivi al pignoramento in oggetto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **08/05/1979** al **13/03/2001**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nicola Gioffrè	08/05/1979	3861	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	16/05/1979	3205	2735
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/03/2001** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	**Decreto trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Giudice dell'Esecuzione di Pescara	13/03/2001	391	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	23/03/2001	34441	2428
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pescara	26/03/2001	952	
Dal **29/06/2004** al **27/01/2021**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Maswtroberardino	29/06/2004	150006	32158
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	01/07/2004	10732	7321
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 28/01/2021 (aggiornata al 27/01/2021) si è accertato che non risultano trascritti atti successivi al pignoramento in oggetto (Allegato 7).

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **08/05/1979** al **13/03/2001**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Nicola Gioffrè	08/05/1979	3861	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	16/05/1979	3205	2735
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/03/2001** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	**Decreto trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giudice dell'Esecuzione di Pescara	13/03/2001	391	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	23/03/2001	34441	2428
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pescara	26/03/2001	952	
Dal **19/02/2004** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pasquale Rozzi	19/02/2004	196908	10614
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	23/02/2004	2799	1978
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/06/2004** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Antonio Mastroberardino	29/06/2004	150006	32158
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		pescara	01/07/2007	10732	7321
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2005** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Elena Colantonio	11/10/2005	7075	1071
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	12/10/2005	17088	10269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/01/2006** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marco Faieta	18/01/2006	3902	1217
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	19/01/2006	1110	748
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/10/2006** al **20/04/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giovanni Di Pierdomenico	18/10/2006	24578	7435
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	26/10/2006	23280	14358
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/04/2007** al **27/01/2019**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marco Faieta	20/04/2007	6435	2812
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescara	03/05/2007	8565	5440
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 28/01/2021 (aggiornata al 27/01/2021) si è accertato che non risultano trascritti atti successivi al pignoramento trascritto in data 29/01/2020 al N. 899 R.P..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 01/07/2004
  Reg. gen. 10733 - Reg. part. 2055
  Quota: proprietà 1/1
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 105.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Mastroberardino
  Data: 29/06/2004
  N° repertorio: 150007
  N° raccolta: 32159

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 30/01/2019
  Reg. gen. 1285 - Reg. part. 872
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere, è il seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ipoteca volontaria R.P. N. 2055 del 01/07/2004: oneri di cancellazione = € 35,00
- Verbale di pignoramento immobili R.P. N. 872 del 30/01/2019: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 01/07/2004
  Reg. gen. 10733 - Reg. part. 2055
  Quota: proprietà 1/1
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 105.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Mastroberardino
  Data: 29/06/2004
  N° repertorio: 150007
  N° raccolta: 32159

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 30/01/2019
  Reg. gen. 1285 - Reg. part. 872
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere, è il seguente:
- Ipoteca volontaria R.P. N. 2055 del 01/07/2004: oneri di cancellazione = € 35,00
- Verbale di pignoramento immobili R.P. N. 872 del 30/01/2019: oneri di cancellazione = € 294,00

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 29/01/2020
  Reg. gen. 1300 - Reg. part. 899
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere, è il seguente:
- Verbale di pignoramento immobili R.P. N. 899 del 29/01/2020: oneri di cancellazione = € 294,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980.
Successivamente è stata presentata Domanda di Condono Prot. Gen. N. 5142 del 28/036/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005 (Allegato 10).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/09 del 30/06/2005 (Allegato 10).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980.
Successivamente è stata presentata Domanda di Condono Prot. Gen. N. 5142 del 28/036/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005 (Allegato 10).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato a seguito di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 52 rilasciata il 02/04/1980.
Successivamente è stata presentata Domanda di Condono Prot. Gen. N. 5142 del 28/036/86 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1139/05 del 30/06/2005.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che il fabbricato, seppur costituito in condominio, è privo di amministratore e che la posizione debitoria è di piccola entità in relazione alla conduzione ordinaria non definita.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che il fabbricato, seppur costituito in condominio, è privo di amministratore e che la posizione debitoria è di piccola entità in relazione alla conduzione ordinaria non definita.

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che il fabbricato, seppur costituito in condominio, è privo di amministratore e che la posizione debitoria è di piccola entità in relazione alla conduzione ordinaria non definita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonchè attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 71.672,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 10.000,00

- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	105,40 mq	680,00 €/mq	€ 71.672,00	100,00%	€ 71.672,00
Bene N° 2 - Area urbana Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	200,00 mq	50,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Bene N° 3 - Portico Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5	46,00 mq	68,00 €/mq	€ 3.128,00	100,00%	€ 3.128,00
				Valore di stima:	€ 84.800,00

Valore di stima: € 84.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 84.200,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 02/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Gregorio Luciano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/08/2019)
- ✓ N° 2 - Documentazione catastale - Fabbricato
- ✓ N° 3 - Documentazione catastale - Appartamento (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 4 - Documentazione catastale - Area urbana (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 5 - Documentazione catastale - Portico (Aggiornamento al 13/01/2021)
- ✓ N° 6 - Attestazione Ufficio del Registro di Pescara (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 7 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/01/2021)
- ✓ N° 8 - Atto di compravendita Rep n. 150006 del 29/06/2004
- ✓ N° 9 - Atto di divisione Rep n. 6435 del 20/04/2007
- ✓ N° 10 - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 11 - Documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonchè attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Portico ubicato a Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5
  Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 84.200,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2019 + 09/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	105,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Sono state rilevate diffuse lesioni nei vani in corrispondenza dell'attacco tra le pareti e i soffitti nonchè sulle pareti. Dette lesioni, a parere dello scrivente, sono attribuibili all'assestamento del fabbricato. E' stata rilevata inoltre la presenza di umidità di risalita nel vano camera.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di mq 105,40 circa con altezza utile interna di m 2,80 circa tranne nei due vani camera di cui uno ha altezza utile di m 2,26 circa e l'altro ha in parte altezza utile m 2,40 circa. Si evidenzia che si accede all'appartamento dalla via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi nonchè attraversando un portico, individuato dal Foglio 1 particella 395 sub 11, di proprietà degli esecutati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo si è rilevato che l'appartamento è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 8, Categoria F1	**Superficie**	200,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con proliferazione di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Area urbana (giardino) posta al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detta area, di superficie catastale mq 200 circa, versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea. Si evidenzia che si accede all'area urbana dalla Via Dei Tigli attraversando l'area scoperta individuata dal Foglio 1 particella 395 sub 14 di proprietà di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo si è rilevato che l'area urbana (pertinenza dell'appartamento Bene N. 1) è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).

Bene N° 3 - Portico			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Dei Tigli N. 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Portico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 395, Sub. 11, Categoria C7	**Superficie**	46,00 mq
Stato conservativo:	Il portico si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Portico posto al piano terra del fabbricato sito in Spoltore (PE) alla via Dei Tigli N. 5, in zona extraurbana, servita da strade comunali. Detto portico copre una superficie lorda catastale di mq 46,0 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo si è rilevato che l'area urbana (pertinenza dell'appartamento Bene N. 1) è nella disponibilità degli esecutati così come dichiarato dagli stessi e riportato nel verbale redatto nella suddetta sede (Allegato 1). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara non risultano registrati contratti riguardanti l'immobile in oggetto così come si evince dall'attestazione rilasciata dal suddetto ufficio in data 22/08/2019 (Allegato 6).		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 01/07/2004
  Reg. gen. 10733 - Reg. part. 2055
  Quota: proprietà 1/1
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 105.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Mastroberardino
  Data: 29/06/2004
  N° repertorio: 150007
  N° raccolta: 32159

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 30/01/2019
  Reg. gen. 1285 - Reg. part. 872
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescara il 01/07/2004
  Reg. gen. 10733 - Reg. part. 2055
  Quota: proprietà 1/1
  Importo: € 210.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 105.000,00
  Rogante: Notaio Antonio Mastroberardino
  Data: 29/06/2004
  N° repertorio: 150007
  N° raccolta: 32159

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 30/01/2019
  Reg. gen. 1285 - Reg. part. 872
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORTICO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA DEI TIGLI N. 5

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 29/01/2020
  Reg. gen. 1300 - Reg. part. 899
  Quota: proprietà 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009