

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Barbara nell'Esecuzione Immobiliare n. 172/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22

Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1.....	27
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T	27



In data 25/09/2024, la sottoscritta Arch. Amoroso Barbara, con studio in Via Gran Sasso, 25 - 65010 - Spoltore (PE), email: arch.barbara.amoroso@gmail.com, PEC: barbara.amoroso@archiworldpec.it, Tel. 339 8145393, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Miniappartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione posta al piano terra e primo di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1 angolo con I vico San Vittorino, in zona centrale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, soggiorno-cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno e wc, al piano primo da soggiorno (attualmente ad uso camera) con adiacente cucinino, due camere, disimpegno, bagno, due ripostigli e terrazzino sul lato nord. La superficie lorda complessiva è di circa 164,73 mq, oltre la superficie lorda del terrazzino di circa 7,50 mq. Il piano terra presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa, ad eccezione nel ripostiglio ubicato nel sottoscala, mentre il piano primo presenta altezza di circa 2,85 m, ad eccezione del vano bagno in cui l'altezza è di circa 2,80 m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Nell'atto di provenienza (Compravendita Notaio Altiero Vittorio del 12/12/2022 rep. n. 60306 trascritto a Pescara il 19/12/2022 al n. 20463 RG e n. 14517 RP) gli esecutati hanno dichiarato di essere in stato libero.

CONFINI

L'immobile confina sul lato sud-ovest con via S. Vittorino; sul lato nord-ovest al piano terra con altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis ****, individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 6 e al piano primo con altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis ****, individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 3; sul lato nord-est con la corte esterna di altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis **** individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 20; sul lato est con altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis ****, individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 22; sul lato sud-est con I vico di via San Vittorino; salvo altri.

Si precisa che non sussiste un elaborato planimetrico unitario dell'intero aggregato urbano individuato catastalmente al Fg. 6 part. 244, ma sono presenti unicamente degli elaborati planimetrici parziali, per cui vengono indicati i confinanti secondo quanto dichiarato dall'esecutato **** Omissis **** in sede di sopralluogo e per quanto si è avuto modo di accertare dalla documentazione catastale reperita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione al piano terra	55,26 mq	77,38 mq	1	77,38 mq	2,85 m	T
Abitazione al piano primo	66,36 mq	87,35 mq	1	87,35 mq	2,80 m	1
Terrazzino	6,63 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				166,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,61 mq		

Il piano terra presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa, mentre il piano primo presenta altezza di circa 2,85 m, ad eccezione del vano bagno in cui l'altezza è di circa 2,80 m.

Tenendo conto che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento presenta struttura portante in muratura, si precisa che, ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile e della sua superficie lorda, è stato considerato lo spessore delle murature portanti fino ad un massimo di cm 50 per quelle perimetrali esterne e massimo 25 cm per le murature interne di separazione tra due diversi immobili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2003 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 7 Categoria C1 Cl.5, Cons. 28 mq Rendita € 386,10 Piano T
Dal 06/02/2003 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 47,72 Piano T
Dal 06/02/2003 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 17 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 19/07/2007 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08

		Piano T-1
Dal 24/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 28/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 168 mq Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 28/02/2021 al 22/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 168 mq Rendita € 426,08 Piano T-1
Dal 12/12/2022 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 24 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 168 mq Rendita € 426,08 Piano T-1

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	244	24		A3	2	7,5 vani	Totale: 170 mq - Totale escluse aree scoperte: 168 mq	426,08 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista distributivo sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si rilevano, però, leggere variazioni di sagoma, la mancata indicazione della canna fumaria del camino al piano terra, l'errata indicazione dell'ingresso del vano lavatoio al piano primo (nello stato di fatto utilizzato come cucinino) dal disimpegno (corridoio) e non dal vano adiacente (soggiorno/camera) e altre differenze nelle altezze interne del piano primo.

Quindi per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi si ritiene di dover procedere alla redazione di una nuova planimetria catastale, il cui costo è quantificabile in € 550,00 comprensivi di diritti catastali e onorario professionale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto, salvo per la presenza di macchie di infiltrazioni nell'angolo est della camera/soggiorno posta al piano primo lato sud e nell'adiacente vano ripostiglio, provenienti dalla sovrastante copertura.

PARTI COMUNI

Allo stato non sussistono parti comuni con altri immobili. Al riguardo si evidenzia, però, che, per quanto indicato sull'estratto di mappa, risulta di pertinenza (graffata) all'intero fabbricato individuato in Catasto al Fg. 6 part. 244 una corte esterna posizionata sul lato interno del fabbricato stesso. In sede di sopralluogo si è rilevato che la suddetta corte esterna è stata allo stato suddivisa in varie porzioni attraverso alcuni manufatti (muri di cinta, recinzioni, ecc...) di pertinenza esclusiva dei vari immobili siti al piano terra e/o piano sottostrada (di proprietà di terzi), di cui però non è allo stato possibile accertarne la legittimità/titolarità.

In merito all'immobile oggetto di pignoramento si precisa che il vano disimpegno posto al piano terra sul lato nord, accessibile dal vano soggiorno-sala da pranzo, è munito di porta che permette l'accesso ad una porzione della suddetta corte che, per quanto appurato in sede di sopralluogo, risulta essere di pertinenza esclusiva di altro immobile (di proprietà di terzi), di cui non è allo stato possibile accertarne la legittimità/titolarità in mancanza di documentazione tecnica ufficiale (catastale, progettuale, atti, ...). Su detta corte è attualmente posizionata la caldaia a servizio dell'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Struttura portante: in muratura;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

APPARTAMENTO

Esposizione e affacci: nord-est, sud-est e sud-ovest;
Altezza interna utile: variabile da minimo 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa al piano terra e da minimo 2,80 m circa a massimo 2,85 m circa al piano primo;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno, nel wc, nell'angolo cottura e nel cucinino al piano primo;
Pavimentazione interna: piastrelle, in marmo nel corridoio, nel soggiorno/camera al piano primo, in graniglia di marmo sul terrazzino al piano primo;
Infissi esterni: finestre in alluminio con persiane in alluminio o avvolgibili in plastica al piano terra, in legno con avvolgibili in plastica al piano primo, persiana in alluminio al bagno al piano primo;
porta d'ingresso doppia: interna in legno ed esterna con persiana in alluminio;
porta sul retro di accesso alla corte esterna: tamburata in legno;
Infissi interni: porte tamburate a battente;
Soffitti: piani, intonacati al civile e tinteggiati;
Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, termico.
E' presente un camino nell'angolo sud del vano soggiorno al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal padre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2003 al 28/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	06/02/2003	65615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	07/02/2003	2139	1577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2021 al 12/12/2022	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	28/02/2021	275938	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/07/2022	10842	7715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2022 al 12/12/2022	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/2022	20462	14519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/12/2022 al 06/03/2024	**** Omissis ****	Rettifica accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2024	3294	2388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2022 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/2022	20463	14517
		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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 21/01/2025, si è accertato che non risultano atti successivi al pignoramento in oggetto. L'atto di provenienza non risulta depositato in atti, per cui si produce in allegato alla presente perizia di stima.

Come evidenziato anche sulla certificazione notarile in atti, risulta trascritta una nota in rettifica alla trascrizione di accettazione tacita di eredità del 19/12/2022 (RP 14516) Notaio Vittorio Altiero trascrizione del 06/03/2024 (RP 2388 RG 3294). Si riporta di seguito testualmente quanto indicato sulla certificazione notarile a riguardo: "Si riporta Quadro D: Si trascrive accettazione tacita di eredità della signora **** Omissis ****, in rettifica della precedente accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/12/2022 ai nn. 20462/14516, in cui per mero errore la quota di proprietà e dei cespiti descritti nella sezione b - immobili unità negoziale nr. 01, indicata come 1/2 di piena proprietà, deve intendersi intera proprietà."

Sull'atto di provenienza (Compravendita RP 14517 del 2022) all'art. 6 "Garanzie" in ordine alla provenienza dei beni oggetto di pignoramento testualmente leggesi: "... successione di **** Omissis ****, apertasi il 28 febbraio

2021 e devoluta per legge a favore del coniuge **** Omissis ****, nonché a favore dei tre figli **** Omissis ****. I costituenti, relativamente a tale ultima successione, dichiarano:

- che i signori **** Omissis **** hanno rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data primo dicembre 2021, rep.n. 2952, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 15 dicembre 2021 al n. 3403;
- che in conseguenza della suddetta rinuncia effettuata dalla signora **** Omissis ****, il diritto ereditario ad essa spettante si è trasmesso, per rappresentazione, al proprio figlio **** Omissis ****;
- che in conseguenza della suddetta rinuncia effettuata dalla signora **** Omissis ****, il diritto ereditario ad essa spettante si è trasmesso, per rappresentazione, ai propri figli **** Omissis ****;
- che i signori **** Omissis **** hanno anch'essi rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data primo dicembre 2021, rep.n. 2952, innanzi indicata;
- che il signor **** Omissis **** ha rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data 9 marzo 2022, rep.n. 579;
- che oltre l'indicato **** Omissis **** non vi sono altri eredi che hanno rinunciato o accettato l'eredità. La relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Pescara in data 28 giugno 2022 ed è stata registrata al n. 275938, vol. 88888, ed è stata trascritta a Pescara il 4 luglio 2022 ai nn. 10842/7715."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 31/01/2023
Reg. gen. 1631 - Reg. part. 132
Importo: € 166.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 83.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12217 - Reg. part. 8863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le sopra indicate formalità e dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura in relazione alla formalità da cancellare risultano i seguenti:

- ipoteca in rinnovazione del 31/01/2023 RP n. 132: onere di cancellazione = € 35,00;
- verbale di pignoramento immobili del 02/08/2024 RP n. 8863: onere di cancellazione = € 294,00.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 3 del 05/02/2007 per l'esecuzione di lavori di "Risanamento igienico edilizio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione in via San Vittorino, contraddistinto al foglio 06 part.lla 244 sub. 7, 8 e 17" di cui al progetto presentato in data 04/12/2006 prot. 7966. Il suddetto progetto riguarda, però, solo le unità immobiliari presenti al piano terra ed individuate al Catasto al Fg. 6 part. 244 subb. 7 e 8.

A seguito della realizzazione delle suddette opere non è stata presentata la richiesta del rilascio del certificato di agibilità per il suddetto immobile, ma è stata presentata, unicamente in Catasto, la pratica per la fusione delle tre unità immobiliari sopra indicate, che hanno portato alla creazione di un'unica unità immobiliare, oggi individuata dal subalterno 24 (oggetto di pignoramento).

Per la porzione di unità immobiliare posta al piano primo, individuata originariamente al Fg. 6 part. 244 sub. 17, non risultano progetti assentiti depositati in Comune. E' stata, quindi, reperita la planimetria d'impianto al Catasto che è datata 29/12/1939 scheda n. 16885415.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Risulta esistente l'Attestazione di Prestazione energetica dell'immobile che è allegato all'atto di provenienza.

Per la definizione della corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultimo progetto assentito, non essendo presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre de' Passeri (PE) alcuna documentazione tecnico-progettuale relativa all'immobile oggi individuato in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 24, si prendono come riferimento il progetto assentito (sopra indicato) per la porzione immobiliare al piano terra e la planimetria catastale di primo impianto (sopra indicata) per la porzione immobiliare al piano primo.

Per la porzione di immobile al piano terra non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto di cui al PdC n. 3/2007 per la sussistenza di aperture finestrate diverse rispetto a quelle indicate sull'elaborato progettuale, rilevando anche un'incongruenza tra quanto indicato in pianta e sul prospetto relativamente alla finestra del vano soggiorno, le cui dimensioni in pianta sono invece riferite ad una porta-finestra. Detto diverso dimensionamento delle aperture finestrate (dell'intero vano soggiorno-cucina) genera allo stato il mancato rispetto del rapporto R.A.I. (aero-illuminante) e quindi deve essere previsto l'ampliamento della/e suddetta/e apertura/e finestrata/e al fine del rispetto del $RAI > 1/8$ della superficie pavimentata dell'intero vano.

Sempre al piano terra sono presenti altre lievi difformità interne rispetto al progetto assentito, quali la mancata realizzazione del tramezzo nel vano disimpegno, una diversa realizzazione della scala ed una diversa conformazione/realizzazione del camino nel vano soggiorno, nonché il mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, in quanto il vano disimpegno antistante il wc è privo della porta di separazione con il vano in cui è ubicato l'angolo cottura.

Per la porzione di immobile posta al piano primo non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale di primo impianto già sopra indicata. Si rileva allo stato una diversa distribuzione interna, un diverso posizionamento delle aperture finestrate, una diversa altezza dei vani e la presenza del vano bagno (non presente sulla planimetria catastale e che dunque costituisce un aumento di cubatura dell'immobile) oltre che del terrazzino (anch'esso non indicato sulla suddetta planimetria).

Relativamente alle difformità inerenti le murature portanti (in particolare quella indicata in planimetria tra la cucina e l'adiacente vano), delle diverse altezze interne e rispettive quote dei solai, del diverso posizionamento

e dimensionamento delle aperture finestrate e infine della realizzazione del vano bagno con adiacente terrazzino, non è possibile ad oggi accertarne l'effettiva epoca di realizzazione.

Per ultimo non risulta presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre de Passeri (PE) alcun progetto per la costituzione di un'unica unità immobiliare individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 24 (posta ai piani terra e primo, come di fatto si presenta), originariamente suddivisa in 3 unità immobiliari.

Le difformità sopra indicate (prospettiche, di distribuzione interna, aumento di cubatura, ecc...) possono essere sanate tramite la presentazione in Comune di un progetto in sanatoria, previa realizzazione delle opere comunque necessarie al fine del rispetto delle norme igienico-sanitarie e del rapporto aero-illuminante.

A parere della scrivente sono comunque necessarie verifiche strutturali con relative indagini, che potrebbero comportare la realizzazione di ulteriori opere che ad oggi non è possibile quantificare.

Il costo complessivo per tutto quanto sopra indicato (sanatorie, adeguamenti con opere edili, verifiche strutturali, ecc..) viene considerato come deprezzamento applicato sul valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto si è avuto modo di accertare, non risulta costituito un Condominio per gli immobili individuati catastalmente al Fg. 6 part. 244, per cui non sussistono oneri condominiali a carico del presente immobile pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T

DESCRIZIONE

Miniappartamento posto al piano terra di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1, in zona centrale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera singola, due ripostigli, disimpegno e wc, presenta superficie lorda complessiva di circa 60,69 mq con altezza interna variabile da un minimo di 2,96 m circa nella camera e nel ripostiglio adiacente ad un massimo di 3,19 m circa nei restanti vani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Nell'atto di provenienza (Compravendita Notaio Altiero Vittorio del 12/12/2022 rep. n. 60306 trascritto a Pescara il 19/12/2022 al n. 20463 RG e n. 14517 RP) gli esecutati hanno dichiarato di essere in stato libero.

CONFINI

L'immobile confina sul lato sud-ovest con via S. Vittorino; sul lato sud-est con altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis ****, individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 6; sul lato nord-ovest con altra unità immobiliare di proprietà **** Omissis ****, individuata in Catasto al Fg. 6 part. 244 sub. 3; salvo altri.

Si precisa che non sussiste un elaborato planimetrico unitario dell'intero aggregato urbano individuato catastalmente al Fg. 6 part. 244, ma sono presenti unicamente degli elaborati planimetrici parziali, per cui vengono indicati i confinanti secondo quanto dichiarato dall'esecutato **** Omissis **** in sede di sopralluogo e per quanto si è avuto modo di accertare dalla documentazione catastale reperita.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,16 mq	60,69 mq	1	60,69 mq	2,96 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,69 mq		

L'immobile presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,96 m circa ad un massimo di 3,19 m circa. Tenendo conto che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, presenta struttura portante in muratura, si precisa che, ai fini del calcolo della consistenza dell'immobile e della sua superficie lorda, è stato considerato lo spessore delle murature portanti fino ad un massimo di cm 50 per quelle perimetrali esterne e massimo 25 cm per le murature interne di separazione tra due diversi immobili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 17/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 mq Piano T
Dal 17/09/1997 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 5 Categoria B1 Cl.U, Cons. 150 mc Rendita € 108,46 Piano T
Dal 11/05/2006 al 02/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T
Dal 02/10/2006 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T
Dal 22/02/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T
Dal 28/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 206,58 Piano T

Dal 09/11/2015 al 28/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq Rendita € 206,58 Piano T
Dal 28/02/2021 al 22/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq Rendita € 206,58 Piano T
Dal 12/12/2022 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 244, Sub. 23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq Rendita € 206,58 Piano T

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	244	23		A2	1	4 vani	Totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq	206,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, per una non corretta rappresentazione grafica dell'intero immobile e per una variazione nella distribuzione interna nel vano camera e il retrostante ripostiglio (vedasi l'allegata planimetria del rilievo dello stato di fatto). E', quindi, necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in complessivi € 550,00 comprensivi degli oneri professionali e relativi oneri fiscali, nonché dei diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Allo stato non sussistono parti comuni con altri immobili. Al riguardo si evidenzia, però, che, per quanto indicato sull'estratto di mappa, risulta di pertinenza (graffata) all'intero fabbricato individuato in Catasto al Fg. 6 part. 244 una corte esterna posizionata sul lato interno del fabbricato stesso. In sede di sopralluogo si è rilevato che la suddetta corte esterna è stata allo stato suddivisa in varie porzioni attraverso alcuni manufatti (muri di cinta, recinzioni, ecc...) di pertinenza esclusiva dei vari immobili siti al piano terra e/o piano sottostrada (di proprietà di terzi), di cui però non è allo stato possibile accertarne la legittimità/titolarità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Struttura portante: in muratura;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

APPARTAMENTO

Esposizione e affacci: nord-est e sud-ovest;
Altezza interna utile: variabile da minimo 2,96 m circa ad un massimo di 3,19 m circa;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nel wc e nell'angolo cottura;
Pavimentazione interna: piastrelle;
Infissi esterni: in alluminio nel soggiorno per le finestre fronte strada; in pvc nel disimpegno; in legno in camera, nel ripostiglio e nel soggiorno verso il cortile interno; gli infissi fronte strada del vano soggiorno e della camera sono dotati di persiane in alluminio;
porta d'ingresso: in alluminio con inserti in vetro;
Infissi interni: porte tamburate a battente;
Soffitti: piani, intonacati al civile e tinteggiati;
Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, allo stato attuale senza titolo in quanto il contratto di comodato registrato all'Ufficio Territoriale di Pescara dell'Agenzia delle Entrate in data 22/12/2016 n. 4559 serie 3 è scaduto. Infatti non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di pignoramento per quanto accertato dall'Ufficio Territoriale di Pescara dell'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta formulata dalla scrivente in data 27/01/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1995 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donatella Quartuccio	20/12/1995	19828	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/01/1996	565	452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2007 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Faieta	22/02/2007	6141	2584
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/03/2007	4130	2766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2008 al 28/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Benedetti	28/10/2008	75199	16099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	21/11/2008	19191	11973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2021 al 12/12/2022	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescara	28/02/2021	275938	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/07/2022	10842	7715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2022 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			

12/12/2022		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/2022	20462	14519
Dal 12/12/2022 al 06/03/2024	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rettifica accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/12/2022 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2024	3294	2388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Altiero	12/12/2022	60306	39892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	19/12/2022	20463	14517
		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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, aggiornate al 21/01/2025, si è accertato che non risultano atti successivi al pignoramento in oggetto.

L'atto di provenienza non risulta depositato in atti, per cui si produce in allegato alla presente perizia di stima.

Come evidenziato anche sulla certificazione notarile in atti, risulta trascritta una nota in rettifica alla trascrizione di accettazione tacita di eredità del 19/12/2022 (RP 14516) Notaio Vittorio Altiero trascrizione del 06/03/2024 (RP 2388 RG 3294). Si riporta di seguito testualmente quanto indicato sulla certificazione notarile a riguardo: "Si riporta Quadro D: Si trascrive accettazione tacita di eredità della signora **** Omissis ****, in rettifica della precedente accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/12/2022 ai nn. 20462/14516, in cui per mero errore la quota di proprietà e dei cespiti descritti nella sezione b - immobili unità negoziale nr. 01, indicata come 1/2 di piena proprietà, deve intendersi intera proprietà."

Sull'atto di provenienza (Compravendita RP 14517 del 2022) all'art. 6 "Garanzie" in ordine alla provenienza dei beni oggetto di pignoramento testualmente leggesi: "... successione di **** Omissis ****, apertasi il 28 febbraio 2021 e devoluta per legge a favore del coniuge **** Omissis ****, nonché a favore dei tre figli **** Omissis ****. I costituenti, relativamente a tale ultima successione, dichiarano: - che i signori **** Omissis **** hanno rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data primo dicembre 2021, rep.n. 2952, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 15 dicembre 2021 al n. 3403; - che in conseguenza della suddetta rinuncia effettuata dalla signora **** Omissis ****, il diritto ereditario ad essa spettante si è trasmesso, per rappresentazione, al proprio figlio **** Omissis ****; - che in conseguenza della suddetta rinuncia effettuata dalla signora **** Omissis ****, il diritto ereditario ad essa spettante si è trasmesso, per rappresentazione, ai propri figli **** Omissis ****; - che i signori **** Omissis **** hanno anch'essi rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data primo dicembre 2021, rep.n. 2952, innanzi indicata; - che il signor **** Omissis **** ha rinunciato puramente e semplicemente alla indicata eredità con atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Pescara in data 9 marzo 2022, rep.n. 579; - che oltre l'indicato **** Omissis **** non vi sono altri eredi che hanno rinunciato o accettato l'eredità. La relativa denuncia di successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Pescara in data 28 giugno 2022 ed è stata registrata al n. 275938, vol. 88888, ed è stata trascritta a Pescara il 4 luglio 2022 ai nn. 10842/7715."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 28/02/2007
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 618
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Marco Faieta
Data: 22/02/2007
N° repertorio: 6142
N° raccolta: 2585

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 02/08/2024

Reg. gen. 12217 - Reg. part. 8863

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le sopra indicate formalità e dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura in relazione alla formalità da cancellare risultano i seguenti:

- ipoteca volontaria del 28/02/2007 RP n. 618: onere di cancellazione = € 35,00;
- verbale di pignoramento immobili del 02/08/2024 RP n. 8863: onere di cancellazione = € 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 4 del 16/02/2007 per un "Cambio di destinazione d'uso a locali residenziali ad un fabbricato sito in via San Vittorino e contraddistinto al Foglio 06 particella 244 sub. 23" di cui al progetto presentato in data 01/02/2007 prot. 760.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestazione di Prestazione energetica dell'immobile è allegata all'atto di provenienza.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi al piano terra ed il progetto di cui al PdC n. 4/2007, per una non corretta rappresentazione grafica dell'intero immobile e per una diversa distribuzione interna nei vani camera e retrostante ripostiglio/cabina armadio. Si deve, quindi, procedere alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale di un progetto in sanatoria, il cui costo complessivo ammonta a circa € 2.000,00 compreso diritti tecnici e di segreteria, bolli, sanzioni, compensi professionali, oneri fiscali ed accessori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto si è avuto modo di accertare, non risulta costituito un Condominio per gli immobili individuati catastalmente al Fg. 6 part. 244, per cui non sussistono oneri condominiali a carico del presente immobile pignorato.

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.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1. Abitazione posta al piano terra e primo di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1 angolo con I vico San Vittorino, in zona centrale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, soggiorno-cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno e wc, al piano primo da soggiorno (attualmente ad uso camera) con adiacente cucinino, due camere, disimpegno, bagno, due ripostigli e terrazzino sul lato nord. La superficie lorda complessiva è di circa 164,73 mq, oltre la superficie lorda del terrazzino di circa 7,50 mq. Il piano terra presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa, ad eccezione nel ripostiglio ubicato nel sottoscala, mentre il piano primo presenta altezza di circa 2,85 m, ad eccezione del vano bagno in cui l'altezza è di circa 2,80 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 24, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 99.966,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1	166,61 mq	600,00 €/mq	€ 99.966,00	100,00%	€ 99.966,00
Valore di stima:					€ 99.966,00

Valore di stima: € 99.966,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale, adeguamenti con opere interne, ecc...	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

Il valore finale di stima, applicando il deprezzamento del 20%, è pari ad € 79.972,80 in cifra tonda pari ad € 80.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T
Miniappartamento posto al piano terra di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1, in zona centrale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera singola, due ripostigli, disimpegno e wc, presenta superficie lorda complessiva di circa 60,69 mq con altezza interna variabile da un minimo di 2,96 m circa nella camera e nel ripostiglio adiacente ad un massimo di 3,19 m circa nei restanti vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.448,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Mini appartamento Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T	60,69 mq	650,00 €/mq	€ 39.448,50	100,00%	€ 39.448,50
Valore di stima:					€ 39.448,50

Valore di stima: € 39.448,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	550,00	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

Il valore finale di stima applicando i deprezzamenti sopra riportati è pari ad € 36.898,50 in cifra tonda pari ad € 37.000,00.

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

Spoltore,

li

14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amoroso Barbara

- ✓ N° 1 - verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 2 - atto di provenienza
- ✓ N° 3 - LOTTO 1 - doc. catastale (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 4 - LOTTO 1 - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 5 - LOTTO 1 - stralcio documentazione progettuale assentita
- ✓ N° 6 - LOTTO 1 - rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 7 - LOTTO 1 - doc. fotografica (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 8 - LOTTO 2 - doc. catastale (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 9 - LOTTO 2 - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 10 - LOTTO 2 - stralcio documentazione progettuale assentita
- ✓ N° 11 - LOTTO 2 - certificato di agibilità e altri certificati
- ✓ N° 12 - LOTTO 2 - rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 13 - LOTTO 2 - richiesta sussistenza contratti di locazione e/o comodato (Aggiornamento al 05/02/2025)
- ✓ N° 14 - LOTTO 2 - doc. fotografica (Aggiornamento al 16/10/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1 Abitazione posta al piano terra e primo di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1 angolo con I vico San Vittorino, in zona centrale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, soggiorno-cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno e wc, al piano primo da soggiorno (attualmente ad uso camera) con adiacente cucinino, due camere, disimpegno, bagno, due ripostigli e terrazzino sul lato nord. La superficie lorda complessiva è di circa 164,73 mq, oltre la superficie lorda del terrazzino di circa 7,50 mq. Il piano terra presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa, ad eccezione nel ripostiglio ubicato nel sottoscala, mentre il piano primo presenta altezza di circa 2,85 m, ad eccezione del vano bagno in cui l'altezza è di circa 2,80 m.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 24, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T Miniappartamento posto al piano terra di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1, in zona centrale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera singola, due ripostigli, disimpegno e wc, presenta superficie lorda complessiva di circa 60,69 mq con altezza interna variabile da un minimo di 2,96 m circa nella camera e nel ripostiglio adiacente ad un massimo di 3,19 m circa nei restanti vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 37.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 24, Categoria A3	Superficie	166,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto, salvo per la presenza di macchie di infiltrazioni nell'angolo est della camera/soggiorno posta al piano primo lato sud e nell'adiacente vano ripostiglio, provenienti dalla sovrastante copertura.		
Descrizione:	Abitazione posta al piano terra e primo di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1 angolo con I vico San Vittorino, in zona centrale. L'immobile è composto al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, soggiorno-cucina, ripostiglio sottoscala, disimpegno e wc, al piano primo da soggiorno (attualmente ad uso camera) con adiacente cucinino, due camere, disimpegno, bagno, due ripostigli e terrazzino sul lato nord. La superficie lorda complessiva è di circa 164,73 mq, oltre la superficie lorda del terrazzino di circa 7,50 mq. Il piano terra presenta altezza interna variabile da un minimo di 2,90 m circa ad un massimo di 3,50 m circa, ad eccezione nel ripostiglio ubicato nel sottoscala, mentre il piano primo presenta altezza di circa 2,85 m, ad eccezione del vano bagno in cui l'altezza è di circa 2,80 m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal padre.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 2 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Torre de' Passeri (PE) - via San Vittorino n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Miniappartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 244, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	60,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Miniappartamento posto al piano terra di un aggregato edilizio sito nel Comune di Torre de' Passeri (PE) in via San Vittorino n. 1, in zona centrale. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera singola, due ripostigli, disimpegno e wc, presenta superficie lorda complessiva di circa 60,69 mq con altezza interna variabile da un minimo di 2,96 m circa nella camera e nel ripostiglio adiacente ad un massimo di 3,19 m circa nei restanti vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN VITTORINO N. 1,
PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 31/01/2023
Reg. gen. 1631 - Reg. part. 132
Importo: € 166.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 83.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12217 - Reg. part. 8863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - MINIAPPARTAMENTO UBICATO A TORRE DE' PASSERI (PE) - VIA SAN VITTORINO N. 1,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 28/02/2007
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 618
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Marco Faieta
Data: 22/02/2007
N° repertorio: 6142
N° raccolta: 2585

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 02/08/2024
Reg. gen. 12217 - Reg. part. 8863
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****