

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Molinari Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

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



Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.701,00	22



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	24



INCARICO

All'udienza del 27/12/2024, il sottoscritto Geom. Molinari Antonio, con studio in Via Caravaggio, 340 - 65125 - Pescara (PE), email antonio.molinari@geopec.it, PEC antonio.molinari@geopec.it, Tel. 333 41 18 950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2025 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 Santa Lucia n. 3A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Unità abitativa con corte esclusiva ubicata al piano primo e composto da ingresso cucina, disimpegno, n. 2 camere singole, n. 1 camera matrimoniale, due bagni e portico a livello; palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Locale autorimessa al piano terra con scala di collegamento alla corte esclusiva dell'appartamento. Palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il garage può essere separato dall'appartamento realizzando un muro di divisione al piano terra con un costo stimato in € 1000,00 oltre iva come per legge ..

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

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 SANTA LUCIA N. 3A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia , l'esecutata risulta di stato libero .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia , l'esecutata risulta di stato libero .



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Confine con proprietà' **** Omissis ****, vano scala e vano ascensore, distacco su area condominiale su un lato e corte esclusiva .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Confine con proprietà' **** Omissis ****, altra proprietà', distacco su area condominiale su un lato e corte esclusiva .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,40 mq	96,20 mq	1	96,20 mq	2,70 m	1
Balcone coperto	26,50 mq	28,25 mq	0,40	11,30 mq	2,70 m	1
Corte esclusiva	106,00 mq	106,00 mq	0,18	19,08 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				126,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,58 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,74 mq	31,32 mq	1	31,32 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,32 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1999 al 03/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 765, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 453,19 Piano 1
Dal 03/09/2010 al 29/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 765, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 453,19 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1999 al 03/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 765, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. Superficie catastale 31 mq Rendita € 51,59 Piano 1
Dal 03/09/2010 al 29/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 765, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. Superficie catastale 31 mq Rendita € 51,59 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale .

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	765	10		A2	2	6,5		453,19 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	765	6		C6	3		31 mq	51,59 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A**

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia, l'esecutata risulta risiedere nel Comune di Spoltore (Pe) in via **** Omissis **** n. 3 A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia, l'esecutata risulta risiedere nel Comune di Spoltore (Pe) in via **** Omissis **** n. 3 A.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A**

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia, nell'immobile risiede l'esecutata assieme a **** Omissis **** nata a Pescara il 30/10/1987 e a **** Omissis **** nato a Pescara il 01/07/2013.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Da certificato contestuale di esistenza in vita, residenza, stato civile e di famiglia, nell'immobile risiede l'esecutata assieme a **** Omissis **** nata a Pescara il 30/10/1987 e a **** Omissis **** nato a Pescara il

01/07/2013.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile è in buono stato conservativo .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile è in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale e quindi ha parti comuni con altre unita' immobiliari .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale e quindi ha parti comuni con altre unita' immobiliari .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Non risultano servitu' sull'immobile .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Non risultano servitu' sull'immobile .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Fondazioni travi in cemento armato
Esposizione: Nord- Est
Altezza interna utile mt. 2,70
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura del fabbricato : cemento armato



Manto di copertura: tegole con impermeabilizzazione sottostante
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate con tinteggiatura , interne muratura in forati intonacate
Pavimentazione interna: gres porcellato
Infissi esterni ed interni: finestre in legno doppio vetro, portoncino blindato e porte interne in legno tamburate
Scale: (Es. in legno, in muratura, ecc.)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (impianti sottotraccia e funzionamenti in buono stato di conservazione

Dotazioni condominiali: androne, locale contatori, locale centrale idrica, locale ascensore, vano ascensore , vano scale, corridoi e ballatoi di disimpegno, tetto e pro quota area su cui sorge il fabbricato
Altro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Fondazioni travi in cemento armato
Esposizione: Nord- Est
Altezza interna utile mt. 2,70
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura del fabbricato : cemento armato
Manto di copertura: tegole con impermeabilizzazione sottostante
Porta Basculante in metallo ad apertura manuale .
Impianto elettrico, idrico, : impianti sottotraccia e funzionamenti in buono stato di conservazione

Dotazioni condominiali: androne, locale contatori, locale centrale idrica, locale ascensore, vano ascensore , vano scale, corridoi e ballatoi di disimpegno, tetto e pro quota area su cui sorge il fabbricato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari (come da certificato di residenza)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari (come da certificato di residenza).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1999 al 02/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCACCIA GIOVANNI	12/05/1999	114986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/05/1999	5724	3747
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2010 al 30/04/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLEMENTINI ELENA	03/09/2010	38065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1999 al 02/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SCACCIA GIOVANNI	12/05/1999	114986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/09/2010 al 01/05/2025	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLEMENTINI ELENA	03/09/2010	38065	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 15/04/2004
Reg. gen. 5652 - Reg. part. 1102
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 02/03/2012

Reg. gen. 3024 - Reg. part. 317

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.134,49

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PESCARA il 12/05/1999

Reg. gen. 5724 - Reg. part. 3747

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a PESCARA il 28/09/2010

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 9424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI**

Trascritto a PESCARA il 06/09/2012

Reg. gen. 11587 - Reg. part. 8766

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

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

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2013

Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7133

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO ATTI**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2013

Reg. gen. 9897 - Reg. part. 7132

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 26/01/2024

Reg. gen. 1224 - Reg. part. 896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 20/08/2024

Reg. gen. 13131 - Reg. part. 9751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 15/04/2004

Reg. gen. 5652 - Reg. part. 1102

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 02/03/2012

Reg. gen. 3024 - Reg. part. 317

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.134,49

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PESCARA il 12/05/1999

Reg. gen. 5724 - Reg. part. 3747

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a PESCARA il 28/09/2010

Reg. gen. 16301 - Reg. part. 9424

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI**

Trascritto a PESCARA il 06/09/2012

Reg. gen. 11587 - Reg. part. 8766

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

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

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2013

Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7133

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO ATTI**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2013

Reg. gen. 9897 - Reg. part. 7132

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 26/01/2024

Reg. gen. 1224 - Reg. part. 896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 20/08/2024

Reg. gen. 13131 - Reg. part. 9751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile è stata realizzato con Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997.

E' stata richiesta una DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 per diversa divisione interna , variazioni prospettiche e variazione degli spazi esterni .

In data 26/01/2000 è stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/2000 da parte del Comune di Spoltore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

L'immobile è stata realizzato con Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997.

E' stata richiesta una DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 per diversa divisione interna , variazioni prospettiche e variazione degli spazi esterni .

In data 26/01/2000 è stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/2000 da parte del Comune di Spoltore

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997.

DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 .

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/2000 del 26/01/2000 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima concessione edilizia rilasciata .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997.
DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 .
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/200 del 26/01/2000 .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima concessione edilizia rilasciata .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali (le spese sono riferite sia all'immobile che al garage).

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 930,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.851,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 439,29

Dalla situazione contabile ricevuta dal Dott. Mazzaferro Paolo, Amministratore del condominio Spoltore Due Edificio A, l'esecutata ha un saldo debitorio allo stato attuale di € 517,81 (come da schema allegato) .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Sono presenti vincoli od oneri condominiali (le spese sono riferite sia all'immobile che al garage)

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 930,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.851,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 439,29

Dalla situazione contabile ricevuta dal Dott. Mazzaferro Paolo, Amministratore del condominio Spoltore Due Edificio A, l'esecutata ha un saldo debitorio allo stato attuale di € 517,81 (come da schema allegato)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A
Unità abitativa con corte esclusiva ubicata al piano primo e composto da ingresso cucina, disimpegno, n. 2 camere singole, n. 1 camera matrimoniale, due bagni e portico a livello; palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.909,00
Il metodo di stima utilizzato è il confronto con altri beni venduti nella zona e tenendo presente le seguenti variabili: ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finiture delle parti interne e parti esterne, caratteristiche della zona e possibilità di espansione. Inoltre sono stati rilevati i dati metrici e della situazione di mercato della zona che è in espansione. Elementi che hanno determinato il valore di compravendita per l'immobile oggetto di stima un prezzo al metro quadrato commerciale pari a € 1050,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A
Locale autorimessa al piano terra con scala di collegamento alla corte esclusiva dell'appartamento. Palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.792,00
Il metodo di stima utilizzato è il confronto con altri beni venduti nella zona e tenendo presente le seguenti variabili: ubicazione, stato di manutenzione, conservazione, finiture delle parti interne e parti esterne, caratteristiche della zona e possibilità di espansione. Inoltre sono stati rilevati i dati metrici e della situazione di mercato della zona che è in espansione. Elementi che hanno determinato il valore di compravendita per l'immobile oggetto di stima un prezzo al metro quadrato commerciale pari a € 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	126,58 mq	1.050,00 €/mq	€ 132.909,00	100,00%	€ 132.909,00



Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A					
Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A	31,32 mq	600,00 €/mq	€ 18.792,00	100,00%	€ 18.792,00
Valore di stima:					€ 151.701,00

Valore di stima: € 151.701,00

Valore finale di stima: € 151.701,00

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

Pescara, li 04/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA E DIA
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO CONTESTUALE
- ✓ Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Molinari Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A
Unità abitativa con corte esclusiva ubicata al piano primo e composto da ingresso cucina, disimpegno, n. 2 camere singole, n. 1 camera matrimoniale, due bagni e portico a livello; palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stata realizzato con Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997. E' stata richiesta una DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 per diversa divisione interna, variazioni prospettiche e variazione degli spazi esterni. In data 26/01/2000 è stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/2000 da parte del Comune di Spoltore.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A
Locale autorimessa al piano terra con scala di collegamento alla corte esclusiva dell'appartamento. Palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra, n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stata realizzato con Concessione Edilizia n.103 del 25/11/1997. E' stata richiesta una DIA PROT. N.2095 DEL 17/10/1991 per diversa divisione interna, variazioni prospettiche e variazione degli spazi esterni. In data 26/01/2000 è stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8/2000 da parte del Comune di Spoltore.

Prezzo base d'asta: € 151.701,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.701,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	126,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo .		
Descrizione:	Unità abitativa con corte esclusiva ubicata al piano primo e composto da ingresso cucina, disimpegno, n. 2 camere singole , n. 1 camera matrimoniale, due bagni e portico a livello; palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra , n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari (come da certificato di residenza).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Santa Lucia n. 3A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 765, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	31,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo		
Descrizione:	Locale autorimessa al piano terra con scala di collegamento alla corte esclusiva dell'appartamento. Palazzina composta da 4 piani fuori terra (piano terra , n. 6 garage oltre accessori, e n. 3 piani composti da n. 6 appartamenti) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari (come da certificato di residenza).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 15/04/2004
Reg. gen. 5652 - Reg. part. 1102
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 02/03/2012
Reg. gen. 3024 - Reg. part. 317
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 219.134,49

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a PESCARA il 12/05/1999
Reg. gen. 5724 - Reg. part. 3747
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a PESCARA il 28/09/2010
Reg. gen. 16301 - Reg. part. 9424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI**
Trascritto a PESCARA il 06/09/2012
Reg. gen. 11587 - Reg. part. 8766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO ATTI**
Trascritto a PESCARA il 01/08/2013
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 7132

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

Trascritto a PESCARA il 01/08/2013

Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7133

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 26/01/2024

Reg. gen. 1224 - Reg. part. 896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PESCARA il 20/08/2024

Reg. gen. 13131 - Reg. part. 9751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA SANTA LUCIA N. 3A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 15/04/2004

Reg. gen. 5652 - Reg. part. 1102

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 02/03/2012

Reg. gen. 3024 - Reg. part. 317

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.134,49



Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a PESCARA il 12/05/1999
Reg. gen. 5724 - Reg. part. 3747
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a PESCARA il 28/09/2010
Reg. gen. 16301 - Reg. part. 9424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA ATTI**
Trascritto a PESCARA il 06/09/2012
Reg. gen. 11587 - Reg. part. 8766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE PER ACCERTAMENTO ATTI**
Trascritto a PESCARA il 01/08/2013
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 7132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**
Trascritto a PESCARA il 01/08/2013
Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7133
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a PESCARA il 26/01/2024
Reg. gen. 1224 - Reg. part. 896
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a PESCARA il 20/08/2024
Reg. gen. 13131 - Reg. part. 9751
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

