# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorame Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

******* 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
Lotto 1 ..... 5
Descrizione ..... 6
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 6
Titolarità ..... 6
Confini ..... 6
Consistenza ..... 7
Cronistoria Dati Catastali ..... 7
Dati Catastali ..... 8
Patti ..... 8
Stato conservativo ..... 8
Parti Comuni ..... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 9
Stato di occupazione ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 10
Normativa urbanistica ..... 12
Regolarità edilizia ..... 12
Vincoli od oneri condominiali ..... 12
Lotto 2 ..... 14
Descrizione ..... 15
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 15
Titolarità ..... 15
Confini ..... 15
Consistenza ..... 16
Cronistoria Dati Catastali ..... 16
Dati Catastali ..... 17
Patti ..... 17
Stato conservativo ..... 17
Parti Comuni ..... 17
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 18
Stato di occupazione ..... 18
Provenienze Ventennali ..... 18
Formalità pregiudizievoli ..... 19
Normativa urbanistica ..... 21




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

Regolarità edilizia ..... 21
Vincoli od oneri condominiali ..... 21
Stima / Formazione lotti ..... 23
**Lotto 1** ..... 23
**Lotto 2** ..... 24
Riepilogo bando d'asta ..... 26
**Lotto 1** ..... 26
**Lotto 2** ..... 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E. ..... 27
**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.820,00** ..... 27
**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.992,00** ..... 27



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 31/10/2024, il sottoscritto Ing. Centorame Sandro, con studio in Corso Umberto I, 124 - 65015 - Montesilvano (PE), email sandrocentorame@gmail.com, PEC sandro.centorame@ingpec.eu, Tel. 085 836 135, Fax 085 836 135, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 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 Panaro 5, piano terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra



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

## LOTTO 1



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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terzo

## DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione residenziale, al piano terzo (sottotetto) di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso da scala condominiale con ascensore.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si veda l'Estratto atto di matrimonio allegato.

## CONFINI

L'unita` immobiliare confina con
a sud con distacco dal subalterno 23 (area comune),
a est con distacco dal subalterno 23 (area comune),



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

a ovest con il subalterno 22 e 23 (vano scala condominiale),
a nord confina con il subalterno 17 e 23 (vano scala condominiale).

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 64,87 mq | 78,85 mq | 1 | 78,85 mq | 0,00 m | terzo |
| Loggia | 13,49 mq | 15,04 mq | ,3 | 6,00 mq | 0,00 m | terzo |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **84,85 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **84,85 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **09/08/1972** al **05/12/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 231<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **11/02/1976** al **05/12/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 225<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **05/12/2005** al **13/06/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 231<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **05/12/2005** al **13/06/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 225<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **13/06/2007** al **17/07/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737<br>Categoria EU |
| Dal **17/07/2007** al **13/11/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 21<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 207,87<br>Piano terzo |
| Dal **13/11/2007** al **22/11/2018** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 21<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 207,87<br>Piano terzo |
| Dal **22/11/2018** al **19/02/2025** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 21 |



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

| | | |
|---|---|---|
| | | Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale 90 mq<br>Rendita € 237,57<br>Piano terzo |

I titolari catastali corrispondono a quelli 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 |
| | 30 | 737 | 21 | | A2 | 1 | 3,5 vani | 90 mq | 237,57 € | terzo | |

***Corrispondenza catastale***

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

## PATTI

Da accesso agli atti in conservatoria NON RISULTANO contratti di locazione in essere a nome dell'esecutato e relativi all'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta ubicato in un contesto condominiale, in particolare è presente una corte comune, identificata al sub 23,
BENE COMUNE NON CENSIBILE
(CORTE, VANO SCALA, ASCENSORE E
LOCALI TECNOLOGICI COMUNI A
TUTTI I SUBALTERNI),
come evidenziato dalla risultanze catastali (elaborati planimetrici).



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (sud - Est
Altezza interna utile >= 2.40 la parte oggetto di recupero del sottotetto ai sensi della L.R., 2.75 la parte restante.
Str. verticali: telai in c.a.
Solai: in latero-cemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: guaina ardesiata
Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni forati
Pavimentazione interna: in parquet, in ceramica angolo cottura e bagno
Infissi esterni ed interni: in legno
Impianto elettrico: sottotraccia
Dotazioni condominiali: corte comune e ascensore

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/02/1976 al 05/12/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI Sede ALANNO (PE)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 19/01/1987 al 05/12/2005</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale SCACCIA 08 Sede PESCARA (PE)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>



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.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **05/12/2005** al **13/11/2007** | **** Omissis **** | **compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Pubblico ufficiale BULFERI GIOVANNI Sede PESCARA (PE) | | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **13/11/2007** al **25/03/2025** | **** Omissis **** | **compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Pubblico ufficiale BULFERI MARCO Sede MONTESILVANO (PE) | | | |
| | | **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



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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da frazionemento mutuo
  Iscritto a Pescara il 19/11/2007
  Reg. gen. 22249 - Reg. part. 4210
  Importo: € 214.000,00

***Trascrizioni***

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 09/08/2024
  Reg. gen. 12793 - Reg. part. 9310

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in

Prospetto generale
cancellazione TRASCRIZIONEimposta200 €
bollo 59 €
tasse 35 €
sommano294 €

cancellazione MUTUItasse 35 €
sommano 35 €

cancellazione ISCRIZIONEimposta1.070 €(0,5%ipoteca; min € 200)importo ipoteca =214.000 €
concessione a garanziabollo 59 €
di mutuo fondiario
tasse 35 €
sommano1.164 €

RIEPILOGO
num. / imp. ipotecaimporto totale
cancellazione TRASCRIZIONE1 294 €
cancellazione MUTUI1 35 €
cancellazione ISCRIZIONE214.000 €1.164 €
cancellazione ISCRIZIONE 294 €
sommano1.787 €



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

## NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale (Dest. Principale)
ZONA: B1 - Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone Residenziali di Completamento B1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesilvano sono stati reperiti i seguenti titoli / comunicazioni / documenti :

2005.07 DIA lug 2005
2007.04 DIA aprile 2007
2007.10 DIA ott 2007 _recupero sottotetti
agibilità
dich conformità imp elettrico
dich conformità imp idrico e gas
2023.11.18 CILA E. Petrella
2023.11.30 SCAGI E. Petrella

***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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

Si veda l'allegato '11 informazioni condominiali 02-2025'.



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

## LOTTO 2



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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra

## DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione garage, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale.
Accesso corte condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si veda l'Estratto atto di matrimonio allegato.

## CONFINI

L'unita` immobiliare confina con
a sud con il subalterno 23 (area comune),
a est con il subalterno 13,



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

a ovest con locale Enel e il subalterno 23 (vano scala condominiale),
a nord confina con il subalterno 10.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Box | 16,72 mq | 18,74 mq | 1 | 18,74 mq | 2,50 m | terra |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **18,74 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **18,74 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **09/08/1972** al **05/12/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 231<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **11/02/1976** al **05/12/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 225<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **05/12/2005** al **13/06/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 231<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **05/12/2005** al **13/06/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 30, Part. 225<br>Qualità Seminativo arborato |
| Dal **13/06/2007** al **17/07/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737<br>Categoria EU |
| Dal **17/07/2007** al **13/11/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 14<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 17 mq<br>Rendita € 32,49<br>Piano terra |
| Dal **13/11/2007** al **09/11/2015** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 14<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 17 mq<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 32,49<br>Piano terra |
| Dal **09/11/2015** al **19/02/2025** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 30, Part. 737, Sub. 14<br>Categoria C6 |



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

| | | |
|---|---|---|
| | | Cl.3, Cons. 17 mq<br>Superficie catastale 19 mq<br>Rendita € 32,49<br>Piano terra |

I titolari catastali corrispondono a quelli 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 |
| | 30 | 737 | 14 | | C6 | 3 | 17 mq | 19 mq | 32,49 € | terra | |

***Corrispondenza catastale***

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

## PATTI

Da accesso agli atti in conservatoria NON RISULTANO contratti di locazione in essere a nome dell'esecutato e relativi all'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta ubicato in un contesto condominiale, in particolare è presente una corte comune, identificata al sub 23,
BENE COMUNE NON CENSIBILE
(CORTE, VANO SCALA, ASCENSORE E
LOCALI TECNOLOGICI COMUNI A
TUTTI I SUBALTERNI),
come evidenziato dalla risultanze catastali (elaborati planimetrici).



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (sud - Est
Altezza interna utile 2.50 .
Str. verticali: telai in c.a.
Solai: in latero-cemento
Copertura: a falde
Manto di copertura: guaina ardesiata
Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni forati
Pavimentazione interna: in ceramica
Infissi esterni : in metallo
Impianto elettrico: sottotraccia
Dotazioni condominiali: corte comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/02/1976 al 05/12/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI Sede ALANNO (PE)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 19/01/1987 al 05/12/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale SCACCIA 08 Sede PESCARA (PE)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>



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.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **05/12/2005** al **13/11/2007** | **** Omissis **** | **compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Pubblico ufficiale BULFERI GIOVANNI Sede PESCARA (PE) | | | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | | | | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **13/11/2007** al **25/03/2025** | **** Omissis **** | **compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Pubblico ufficiale BULFERI MARCO Sede MONTESILVANO (PE) | | | |
| | | **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



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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da frazionemento mutuo
  Iscritto a Pescara il 19/11/2007
  Reg. gen. 22249 - Reg. part. 4210
  Importo: € 214.000,00

***Trascrizioni***

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 09/08/2024
  Reg. gen. 12793 - Reg. part. 9310

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in

Prospetto generale
cancellazione TRASCRIZIONEimposta200 €
bollo 59 €
tasse 35 €
sommano294 €

cancellazione MUTUItasse 35 €
sommano 35 €

cancellazione ISCRIZIONEimposta1.070 €(0,5%ipoteca; min € 200)importo ipoteca =214.000 €
concessione a garanziabollo 59 €
di mutuo fondiario
tasse 35 €
sommano1.164 €

RIEPILOGO
num. / imp. ipotecaimporto totale
cancellazione TRASCRIZIONE1 294 €
cancellazione MUTUI1 35 €
cancellazione ISCRIZIONE214.000 €1.164 €
cancellazione ISCRIZIONE 294 €
sommano1.787 €



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

## NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale (Dest. Principale)
ZONA: B1 - Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A.

DESCRIZIONE: Zone Residenziali di Completamento B1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesilvano sono stati reperiti i seguenti titoli / comunicazioni / documenti :

2005.07 DIA lug 2005
2007.04 DIA aprile 2007
2007.10 DIA ott 2007 _recupero sottotetti
agibilità
dich conformità imp elettrico
dich conformità imp idrico e gas
2023.11.18 CILA E. Petrella
2023.11.30 SCAGI E. Petrella

***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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

Si veda l'allegato '11 informazioni condominiali 02-2025'.



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

## 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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terzo
  Trattasi di immobile a destinazione residenziale, al piano terzo (sottotetto) di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso da scala condominiale con ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 21, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 101.820,00
  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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terzo | 84,85 mq | 1.200,00 €/mq | € 101.820,00 | 100,00% | € 101.820,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 101.820,00 |

Valore di stima: € 101.820,00



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

***Valore finale di stima:*** **€ 101.820,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra
  Trattasi di immobile a destinazione garage, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso corte condominiale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 14, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 14.992,00
  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.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 2** - Garage Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra | 18,74 mq | 800,00 €/mq | € 14.992,00 | 100,00% | € 14.992,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 14.992,00 |

Valore di stima: € 14.992,00

***Valore finale di stima:*** **€ 14.992,00**

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.

Montesilvano, li 25/03/2025



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 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - AE Conservatoria elenco formalità
- ✓ N° 3 Altri allegati - AE Conservatoria contratti di locazione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - AE Territorio visure storiche
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - AE Territorio estratto di mappa SPOLTORE estratto di mappa 30 737
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - AE Territorio planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - AE Territorio elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - progetti edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - zonizzazione PRG
- ✓ N° 11 Altri allegati - informazioni condominiali 02-2025
- ✓ N° 12 Foto - foto F 30 737 esterno fto
- ✓ N° 13 Foto - foto F 30 737 parti condominiali
- ✓ N° 14 Foto - foto F 30 737 21 appartamento
- ✓ N° 15 Foto - foto F 30 737 14 garage



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terzo
  Trattasi di immobile a destinazione residenziale, al piano terzo (sottotetto) di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso da scala condominiale con ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale (Dest. Principale) ZONA: B1 - Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone Residenziali di Completamento B1

***Prezzo base d'asta:*** **€ 101.820,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra
  Trattasi di immobile a destinazione garage, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso corte condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale (Dest. Principale) ZONA: B1 - Art. 18 c.4 sett.B1 N.T.A. DESCRIZIONE: Zone Residenziali di Completamento B1

***Prezzo base d'asta:*** **€ 14.992,00**



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

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.820,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terzo | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 21, Categoria A2 | **Superficie** | 84,85 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile risulta in stato conservativo buono. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di immobile a destinazione residenziale, al piano terzo (sottotetto) di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso da scala condominiale con ascensore. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.992,00

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Spoltore (PE) - via Panaro 5, piano terra | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 737, Sub. 14, Categoria C6 | **Superficie** | 18,74 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile risulta in stato conservativo buono. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di immobile a destinazione garage, al piano terra di un immobile che si articola in un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo (sottotetto), con annessa corte pertinenziale. Accesso corte condominiale. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | Libero | | |



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