

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Altigondo Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T.....	11



Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	15



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.700,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	27



All'udienza del 06/01/2025, il sottoscritto Arch. Altigondo Patrizia, con studio in Via D'Avalos, 2 - 65015 - Montesilvano (PE), email altigondo@tiscali.it, PEC patrizia.altigondo@archiworldpec.it, Tel. 085 4683100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

L'immobile è composto dal piano terra e dal piano primo.

Il piano terra è adibito a locale di sgombero, cantina e ripostiglio.

Il piano primo residenziale è composto da cucina, due camere ed un bagno. Si accede all'abitazione attraverso alcuni gradini ed un piccolo ballatoio.

Il fabbricato non è recintato, non è inserito in un contesto residenziale/urbano ma lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Marco Giammaria

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.

Annesso al fabbricato principale (bene 1) vi è una struttura edilizia monopiano adibita a legnaia/ripostiglio (bene 2) oltre ad un ripostiglio posto lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale, denominato anch'esso bene 2.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Strutture monopiano con destinazione d'uso legnaia e ripostiglio.

Struttura facente parte del fabbricato principale (bene 1), è inserito in un contesto rurale lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Marco Giammaria

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.

Annesso al fabbricato principale (bene 1) vi è una struttura edilizia monopiano adibita a legnaia/ripostiglio (bene 2) oltre ad un ripostiglio posto lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale, denominato anch'esso bene 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

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

TITOLARITA'

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Certificato contestuale di Residenza , di Sato di famiglia emesso in data 07/02/2025 dall'ufficio anagrafe del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore si evince che l'esecutata risiede da sola presso l'immobile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Certificato contestuale di Residenza , di Sato di famiglia emesso in data 07/02/2025 dall'ufficio anagrafe del Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore si evince che l'esecutata risiede da sola presso l'immobile.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Il fabbricato confina a nord con la part. 85 del foglio 25, a sud con la part. 90 ed ovest part. 89, facente parte sempre del foglio 25, ad est con la strada comunale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Il fabbricato confina a nord con la part. 85 del foglio 25, a sud con la part. 90 ed ovest part. 89, facente parte sempre del foglio 25, ad est con la strada comunale.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,29 mq	53,57 mq	1	53,57 mq	2,60 m	primo
balcone	2,03 mq	2,03 mq	0,25	0,51 mq	0,00 m	primo
Cantina	12,96 mq	21,52 mq	0,20	4,30 mq	2,45 m	terra
Locale di deposito	21,30 mq	32,05 mq	0,20	6,41 mq	2,35 m	terra
Cortile esterno	395,00 mq	395,00 mq	0,10	39,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				104,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali ripostiglio e locale di sgombero posti al piano terra sono così rappresentati:

- il locale ripostiglio posto posteriormente al fabbricato si presenta allo stato grezzo, pareti intonacate a cemento soffitto privo di intonaco e pavimentazione con massetto in calcestruzzo, in corrispondenza delle bucatore (finestre) è stata posizionata lastra di plexiglas, locale privo di impianto termico e gas.

- il locale di sgombero (ex stalla) presenta le pareti intonacate a cemento, soffitto con putrelle di ferro e voltine con mattoni a vista e massetto di cemento, in corrispondenza delle bucatore (finestre) mancano gli infissi, locale privo di impianto termico e gas.

il locale presenta lesioni sulle pareti portanti in pietrame e distacchi di intonaco.

I locali adibiti a residenza posti al piano primo presentano le seguenti caratteristiche:

- all'interno dei locali residenziali posti al piano primo vi sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai soffitti, presumibilmente la causa di tali infiltrazioni e da far risalire allo spostamento di tegole del tetto dovuto a forti venti ed altre azioni meteorologiche.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Legnaia/ripostiglio	35,14 mq	42,81 mq	0,20	8,56 mq	2,25 m	terra
ripostiglio	6,37 mq	7,95 mq	0,20	1,59 mq	1,70 m	terra

Totale superficie convenzionale:	10,15 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,15 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale legnaia/ripostiglio è così rappresentato:

- il locale legnaia/ripostiglio è una struttura monopiano staccata dal fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante realizzata con blocchi di cemento, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, finestre in legno di vecchia fattura e vetro singolo, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta lesioni sulle pareti.

Il locale ripostiglio è così rappresentato:

- il locale ripostiglio è una struttura monopiano posizionata lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante mista, mattoni e pietrame, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, le bucatore (finestre) sono prive di infissi, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta importanti lesioni sulle pareti e solaio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43 Piano T-1
Dal 26/03/1995 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43 Piano T-1
Dal 30/09/2008 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43

Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43 Piano T-1
Dal 26/03/1995 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43 Piano T-1
Dal 30/09/2008 al 27/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 880 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 170,43 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	880			A4	1	5 vani	86 mq	170,43 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza catastale tra il fabbricato principale (bene 1) e lo stato di fatto.

Non esiste corrispondenza catastale tra la legnaia/ripostiglio (bene 2) e lo stato di fatto, nello specifico le difformità riguardano le posizioni delle finestre.

Non esiste corrispondenza catastale tra il ripostiglio (bene 2) posto in aderenza al fabbricato principale e lo stato di fatto. Sulla planimetria catastale non è stato rappresentato il ripostiglio, ciò vuol dire che all'epoca dell'accatastamento, il 31/12/1992, non c'era quindi è stato realizzato successivamente e senza titolo autorizzativo. Si precisa che esso non può essere sanato e va demolito con relativo atto autorizzativo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	880			A4	1	5 vani	86 mq	170,43 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale tra la legnaia/ripostiglio (bene 2) e lo stato di fatto, nello specifico le difformità riguardano le posizioni delle finestre.

Non esiste corrispondenza catastale tra il ripostiglio (bene 2) posto in aderenza al fabbricato principale e lo stato di fatto. Sulla planimetria catastale non è stato rappresentato il ripostiglio, ciò vuol dire che all'epoca dell'accatastamento, il 31/12/1992 non c'era, quindi è stato realizzato successivamente e senza titolo autorizzativo. Si precisa che esso non può essere sanato e va demolito con relativo atto autorizzativo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile non è abitato dall'esecutato nè da nessun'altro.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

L'immobile non è abitato dall'esecutato nè da nessun'altro.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

L'immobile non è abitato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

L'immobile non è abitato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Il fabbricato principale si trova in stato di abbandono e incuria.

I locali ripostiglio e locale di sgombero posti al piano terra sono così rappresentati:

- il locale ripostiglio posto posteriormente al fabbricato si presenta allo stato grezzo, pareti intonacate a cemento soffitto privo di intonaco e pavimentazione con massetto in calcestruzzo, in corrispondenza delle bucatore (finestre) è stata posizionata lastra di plexiglas, locale privo di impianto termico e gas.

- il locale di sgombero (ex stalla) presenta le pareti intonacate a cemento, soffitto con putrelle di ferro e voltine con mattoni a vista e massetto di cemento, in corrispondenza delle bucatore (finestre) mancano gli infissi, locale privo di impianto termico e gas.

il locale presenta lesioni sulle pareti portanti in pietrame e distacchi di intonaco.

I locali adibiti a residenza posti al piano primo presentano le seguenti caratteristiche:

- all'interno dei locali residenziali posti al piano primo vi sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai soffitti, presumibilmente la causa di tali infiltrazioni è da far risalire allo spostamento di tegole del tetto dovuto a forti venti ed altre azioni meteorologiche.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Il fabbricato principale si trova in stato di abbandono e incuria.

Il locale legnaia/ripostiglio è così rappresentato:



- il locale legnaia/ripostiglio è una struttura monopiano staccata dal fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante realizzata con blocchi di cemento, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, finestre in legno di vecchia fattura e vetro singolo, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta lesioni sulle pareti.

Il locale ripostiglio è così rappresentato:

- il locale ripostiglio è una struttura monopiano posizionata lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante mista, mattoni e pietrame, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, le bucatore (finestre) sono prive di infissi, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta importanti lesioni sulle pareti e solaio.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Non vi sono parti comuni e/o condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Non vi sono parti comuni e/o condominiali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Il fabbricato è di tipo rurale, isolato e la sua costruzione è ante 1967.

La sua struttura portante è in muratura (pietrame), il solaio di copertura del piano terra è a putrelle di ferro e voltine di mattoni mentre il piano primo ha il soffitto piano e la copertura è a due falde con travi in legno, il



manto di copertura con coppi.

Il locale ripostiglio posto posteriormente al fabbricato si presenta allo stato grezzo, pareti intonacate a cemento soffitto privo di intonaco e pavimentazione con massetto in calcestruzzo, in corrispondenza delle bucatore (finestre) è stata posizionata lastra di plexiglas, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale di sgombero (ex stalla) presenta le pareti intonacate a cemento, soffitto con putrelle di ferro e voltine con mattoni a vista e massetto di cemento, in corrispondenza delle bucatore (finestre) mancano gli infissi, locale privo di impianto termico e gas.

Il locale presenta lesioni sulle pareti portanti in pietrame e distacchi di intonaco.

I locali residenziali posti al piano primo vi sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai soffitti, presumibilmente la causa di tali infiltrazioni è da far risalire allo spostamento di tegole del tetto dovuto a forti venti ed altre azioni meteorologiche.

Le pareti interne sono intonacate e verniciate.

La pavimentazione è tipo cotto con rivestimento di bagno e parete della cucina con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni al piano primo sono PVC color legno con doppi vetri.

Gli infissi interni sono del tipo impiallacciati ed il portoncino d'ingresso è blindato.

Impianto termico: mancante.

Impianto elettrico: impianto sottotraccia.

Impianto gas: presenza di bombola.

Terreno esclusivo di circa mq 395.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

La struttura monopiano adibita a legnaia/ripostiglio è di tipo rurale, isolata e la sua costruzione è ante 1967.

Si presenta allo stato grezzo con struttura portante realizzata con blocchi di cemento, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, finestre in legno di vecchia fattura e vetro singolo, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta lesioni sulle pareti.

Il locale ripostiglio è una struttura monopiano posizionata lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante mista, mattoni e pietrame, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, le bucatore (finestre) sono prive di infissi, locale privo di impianto elettrico/termico e gas.

Il locale presenta importanti lesioni sulle pareti e solaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1995 al 30/09/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR sede POPOLI TERME	07/08/1995	39	325	
Dal 30/09/2008 al 27/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOFFRE' NICOLA	30/09/2008	78900	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di Pescara	01/10/2008	16059	10037
		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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1995 al 30/09/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR sede POPOLI TERME	07/08/1995	39	325	
Dal 30/09/2008 al 27/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOFFRE' NICOLA	30/09/2008	78900	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di Pescara	01/10/2008	16059	10037
		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.



Non vi sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 01/10/2008
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili-**
Trascritto a Pescara il 04/10/2024
Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'importo dell'onere di cancellazione a carico della procedura verrà calcolato dall'Agenzia del territorio in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 01/10/2008
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili-**
Trascritto a Pescara il 04/10/2024
Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'importo dell'onere di cancellazione a carico della procedura verrà calcolato dall'Agenzia del territorio in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore

Vincoli Urbanistici:

- Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore);
- Vincolo dei Beni Ambientali

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore

Vincoli Urbanistici:

- Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore);
- Vincolo dei Beni Ambientali;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

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

Il fabbricato principale e la legnaia è antecedente al 01/09/1967.

D.I.A. n°26/09 del 09/10/2009 (Realizzazione recinzione ed ingresso carrabile)
DINIEGO - D.I.A. n°26/09 del 09/10/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli Urbanistici:

- Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore);
- Vincolo dei Beni Ambientali;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

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

Il fabbricato principale (bene 1) e la legnaia (bene2) sono antecedenti al 01/09/1967.

Non vi sono titoli edilizi riguardanti la legnaia ed il ripostiglio.

Non esiste corrispondenza catastale tra il ripostiglio (bene 2) posto in aderenza al fabbricato principale e lo stato di fatto. Sulla planimetria catastale non è stato rappresentato il ripostiglio, ciò vuol dire che all'epoca dell'accatastamento, il 31/12/1992 non c'era, quindi è stato realizzato successivamente e senza titolo autorizzativo. Si precisa che esso non può essere sanato e va demolito con relativo atto autorizzativo.

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

Vincoli Urbanistici:

- Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore);
- Vincolo dei Beni Ambientali;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1

L'immobile è composto dal piano terra e dal piano primo. Il piano terra è adibito a locale di sgombero, cantina e ripostiglio. Il piano primo residenziale è composto da cucina, due camere ed un bagno. Si accede all'abitazione attraverso alcuni gradini ed un piccolo ballatoio. Il fabbricato non è recintato, non è inserito in un contesto residenziale/urbano ma lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è



circondato da un cortile/giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 41.194,55

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre II, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità abitativa.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T

Strutture monopiano con destinazione d'uso legnaia e ripostiglio. Struttura facente parte del fabbricato principale (bene 1), è inserito in un contesto rurale lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.030,00

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre II, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1	104,29 mq	395,00 €/mq	€ 41.194,55	100,00%	€ 41.194,55
Bene N° 2 - Magazzino San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T	10,15 mq	200,00 €/mq	€ 2.030,00	100,00%	€ 2.030,00
Valore di stima:					€ 43.224,55

Valore di stima: € 43.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - pratica per demolizione magazzino (bene 2)	500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 32.700,00

Il criterio di stima prescelto è quello sintetico-comparativo in modo da determinare il valore del bene moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) della unità immobiliare per il valore unitario al mq.

Il valore del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle 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.

La stima dell'immobile in oggetto è stata determinata, oltre a quanto sopradetto, attraverso documentazioni ufficiali, le quotazioni OMI dell'anno 2024 semestre II, nonché le quotazioni della zona in riferimento alla stessa tipologia edilizia, mettendo così a confronto tali valori con le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima; tutti questi fattori hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile.

Nel criterio di stima è stata considerata la regolarizzazione edilizia, attraverso la pratica di demolizione del ripostiglio aderente al fabbricato, nonché il deprezzamento dato dall'incuria, dovuta alla mancanza d'uso del bene e dalla mancanza di manutenzione.

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 01/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Altigondo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Foto - doc. fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
 - ✓ N° 1 Google maps - vista aerea
 - ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale
 - ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato di fatto
 - ✓ N° 1 Altri allegati - identificazione beni
 - ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/03/2025)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza
 - ✓ N° 5 Concessione edilizia - atti autorizzativi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1
L'immobile è composto dal piano terra e dal piano primo. Il piano terra è adibito a locale di sgombero, cantina e ripostiglio. Il piano primo residenziale è composto da cucina, due camere ed un bagno. Si accede all'abitazione attraverso alcuni gradini ed un piccolo ballatoio. Il fabbricato non è recintato, non è inserito in un contesto residenziale/urbano ma lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore
Vincoli Urbanistici: - Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore); - Vincolo dei Beni Ambientali
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T
Strutture monopiano con destinazione d'uso legnaia e ripostiglio. Struttura facente parte del fabbricato principale (bene 1), è inserito in un contesto rurale lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente ricade in Zona Cimiteriale del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore
Vincoli Urbanistici: - Vincolo cimiteriale (art. 10 delle N.T.A. del PRG di S. Valentino in Abruzzo Citeriore); - Vincolo dei Beni Ambientali;

Prezzo base d'asta: € 32.700,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.700,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4	Superficie	104,29 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato principale si trova in stato di abbandono e incuria. I locali ripostiglio e locale di sgombero posti al piano terra sono così rappresentati: - il locale ripostiglio posto posteriormente al fabbricato si presenta allo stato grezzo, pareti intonacate a cemento soffitto privo di intonaco e pavimentazione con massetto in calcestruzzo, in corrispondenza delle bucatore (finestre) è stata posizionata lastra di plexiglas, locale privo di impianto termico e gas. - il locale di sgombero (ex stalla) presenta le pareti intonacate a cemento, soffitto con putrelle di ferro e voltine con mattoni a vista e massetto di cemento, in corrispondenza delle bucatore (finestre) mancano gli infissi, locale privo di impianto termico e gas. Il locale presenta lesioni sulle pareti portanti in pietrame e distacchi di intonaco. I locali adibiti a residenza posti al piano primo presentano le seguenti caratteristiche: - all'interno dei locali residenziali posti al piano primo vi sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dai soffitti, presumibilmente la causa di tali infiltrazioni è da far risalire allo spostamento di tegole del tetto dovuto a forti venti ed altre azioni meteorologiche.		
Descrizione:	L'immobile è composto dal piano terra e dal piano primo. Il piano terra è adibito a locale di sgombero, cantina e ripostiglio. Il piano primo residenziale è composto da cucina, due camere ed un bagno. Si accede all'abitazione attraverso alcuni gradini ed un piccolo ballatoio. Il fabbricato non è recintato, non è inserito in un contesto residenziale/urbano ma lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) - Contrada Trovigliano, 73, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 880, Categoria A4	Superficie	10,15 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato principale si trova in stato di abbandono e incuria. Il locale legnaia/ripostiglio è così rappresentato: - il locale legnaia/ripostiglio è una struttura monopiano staccata dal fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante realizzata con blocchi di cemento, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, finestre in legno di vecchia fattura e vetro singolo, locale privo di impianto elettrico/termico e gas. Il locale presenta lesioni sulle pareti. Il locale ripostiglio è così rappresentato: - il locale ripostiglio è una struttura monopiano posizionata lateralmente ed in aderenza al fabbricato principale (bene 1), si presenta allo stato grezzo con struttura portante mista, mattoni e pietrame, pareti non intonacate, pavimentazione con massetto in calcestruzzo, le bucatore (finestre) sono prive di infissi, locale privo di impianto elettrico/termico e gas. Il locale presenta		

	importanti lesioni sulle pareti e solaio.
Descrizione:	Strutture monopiano con destinazione d'uso legnaia e ripostiglio. Struttura facente parte del fabbricato principale (bene 1), è inserito in un contesto rurale lontano dal centro abitato e dai servizi generali. Esso è circondato da un cortile/giardino.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) -
CONTRADA TROVIGLIANO, 73, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 01/10/2008
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili-**
Trascritto a Pescara il 04/10/2024
Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - CONTRADA
TROVIGLIANO, 73, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 01/10/2008
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 3411
Importo: € 84.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili-**
Trascritto a Pescara il 04/10/2024
Reg. gen. 14949 - Reg. part. 10831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura