

TRIBUNALE DI PESCARA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. D'Auro Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2013 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*  
*Codice fiscale: 09339391006*  
*Partita IVA: 09339391006*  
*Via Vittorio Veneto, 119*  
*00187 - Roma (RM)*

*SanPaolo Imi spa*

*Istituto Bancario San Paolo di Torino spa*

contro

██████████  
*Codice fiscale: ██████████*  
██████████  
██████████  
██████████  
*Codice fiscale: ██████████*  
██████████  
*65015 - Montesilvano (PE)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

██████████  
*Codice fiscale: ██████████*  
██████████  
██████████

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	9
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	9
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22 .....	9
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	9
Lotto 1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	12
Confini .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	14
Consistenza .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	17
Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	19
Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
Patti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
Stato conservativo.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
Parti Comuni.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	34
Normativa urbanistica.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
Regolarità edilizia.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....	38

<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>38</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	38
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>39</b>
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25.....</b>	<b>39</b>
Lotto 2.....	39
Completezza documentazione ex art. 567 .....	39
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>40</b>
Titolarità .....	40
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>41</b>
Confini .....	42
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>42</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>42</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>42</b>
Consistenza .....	42
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>42</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>43</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>43</b>
Cronistoria Dati Catastali .....	43
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>43</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>44</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>44</b>
Dati Catastali .....	45
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>45</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>45</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>45</b>
Precisazioni.....	46
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>46</b>
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>46</b>
<b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>46</b>
Patti.....	46
<b>Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....</b>	<b>46</b>

<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	46
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	46
Stato conservativo.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	46
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	46
Parti Comuni.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	48
Stato di occupazione.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	51
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	53
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	55
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	57
Normativa urbanistica.....	58
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	58
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	59
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	59
Regolarità edilizia.....	59
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	60
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	60

Vincoli od oneri condominiali.....	61
<b>Bene N° 6</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	61
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	61
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22.....	61
Stima / Formazione lotti.....	61
<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	65
Riserve e particolarità da segnalare.....	68
Riepilogo bando d'asta.....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2013 del R.G.E.....	72
<b>Lotto 1</b> .....	72
<b>Lotto 2</b> .....	74

## INCARICO

All'udienza del 15/09/2016, il sottoscritto Dott. D'Auro Mario, con studio in Via Tibullo, 40 - Pescara (PE), email ddanese@libero.it, PEC mario.dauro@pcert.postecert.it, Tel. 085 61 917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22
- Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22
- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Fabbricato abitativo unifamiliare, costituito da piano terra e primo piano, oltre a tre locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato a destinazione autorimessa. Il fabbricato si trova lungo la Via Flavia (ex Viale della Libertà) nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Fabbricato costituito dal solo piano terra, ad uso autorimessa e comprendente locali di servizio (ripostiglio, centrale termica, forno) pertinenza dell'attiguo fabbricato abitativo unifamiliare, nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). Il terreno si trova pertanto in prossimità della Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. L'estensione dell'area BCNC è di circa mq

2.935; tale valore è stato calcolato a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486, qualità Seminativo (mq 500), Uliveto (mq 900), Seminativo arborato (mq 280). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 493, qualità Uliveto (mq 300), Seminativo arborato (mq 1.330). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".

#### **BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare, con ingresso autonomo e costituita da piano terra e primo piano ad uso abitazione, cantina al piano seminterrato, nonchè da piano sottotetto in corso di costruzione; in Montesilvano (PE), Via Sele n.c. 22, in prossimità di Via della Liberazione.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato bifamiliare di cui al Bene n. 6, comunicante con la cantina dello stesso e dotata di accesso autonomo dalla Via Sele attraverso il terreno di proprietà esclusiva di pertinenza della porzione di fabbricato bifamiliare all'interno della quale è ubicata.

#### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2059, sub. 2, BCNC comune ai sub. 4 (abitazione) e 6 (autorimessa).

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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 FLAVIA, 25**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 1 del Lotto N. 1 (catastralmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809 sub. 3) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. [REDACTED]; la Sig.ra [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 1 del Lotto N. 1 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Fermo (All. 3), il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 2 del Lotto N. 1 (catastralmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809 sub. 1) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. [REDACTED]; la Sig.ra [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 2 del Lotto N. 1 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Fermo (All. 3), il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. [REDACTED]; la Sig.ra [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 3 del Lotto N. 1 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano essere pertinenza dell'abitazione del Sig. [REDACTED] e della sua famiglia.

Sulla base dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Fermo (All. 3), il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 4 del Lotto N. 1 (catastalmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. [REDACTED]; la Sig.ra [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 1 del Lotto N. 1 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati e utilizzati dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Fermo (All. 3), il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 5 del Lotto N. 1 (catastalmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 493) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. [REDACTED]; la Sig.ra [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 5 del Lotto N. 1 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati/utilizzati dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Fermo (All. 3), il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il fabbricato abitativo unifamiliare - costituito da piano terra e primo piano, oltre a tre locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato a destinazione autorimessa - è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Spoltore al fg. 23, p.lla 809, sub. 3. Detto fabbricato e le relative pertinenze sono ubicati sull'area censita come sub. 4 (All. 1 e 2), bene comune non censibile, il quale risulta comune al sub. 1 (autorimessa). Pertanto il fabbricato abitativo confina su tutti e quattro i lati con il sub. 4 e le relative pertinenze confinano sia col sub. 4 che con il sub.1.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il fabbricato costituito dal solo piano terra, ad uso autorimessa (e comprendente locali di servizio - ripostiglio, centrale termica, forno - pertinenze dell'attiguo fabbricato abitativo unifamiliare) è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Spoltore al fg. 23, p.lla 809, sub. 1. Detto fabbricato è ubicato sull'area censita come sub. 4 (All. 1 e 2), bene comune non censibile, il quale risulta comune al sub. 3 (abitazione). Pertanto l'autorimessa confina su tutti i lati con il sub. 4 e con le pertinenze del sub. 3.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

La particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4 confina con le seguenti altre particelle, con riferimento alla mappa catastale (All. 1) in senso orario da NORD a SUD: 701, 702, 489, 494, 493, 486, 485, 484.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

La particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486, confina con le seguenti altre particelle, con riferimento alla mappa catastale (All. 1) in senso orario da NORD a SUD: 809, 493, 601.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

La particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 493, confina con le seguenti altre particelle, con riferimento alla mappa catastale (All. 1) in senso orario da NORD a SUD: 809, 494, 497, 498, 499, 601, 486.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,62 mq	115,74 mq	1,00	115,74 mq	2,90 m	piano terra
Abitazione	96,40 mq	119,90 mq	0,75	89,93 mq	2,08 m	piano sottotetto
Porticato	11,52 mq	11,52 mq	0,50	5,76 mq	2,90 m	piano terra
Tettoia	21,83 mq	21,83 mq	0,25	5,46 mq	2,92 m	piano terra
Balcone	7,36 mq	7,36 mq	0,40	2,94 mq	2,67 m	piano sottotetto
Pertinenze	13,05 mq	13,05 mq	0,25	3,26 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				223,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le pertinenze sono costituite dai locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato ad uso autorimessa attiguo a quello ad uso abitativo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,20 mq	31,72 mq	1,00	31,72 mq	2,50 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				31,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Del fabbricato ad uso autorimessa fanno parte alcuni locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) pertinenza dell'attigua abitazione.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno BCNC	74,30 mq	74,30 mq	1,00	74,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è stata calcolata a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195 (dato metrico desunto dalla documentazione tecnica allegata alle autorizzazioni edilizie e da quella catastale). Le successive elaborazioni sono state conformate a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Detto Regolamento stabilisce dei valori percentuali finalizzati a raggugliare la superficie di un'area scoperta a quella dell'unità immobiliare a servizio della quale la prima è stata censita; la superficie scoperta viene suddivisa in due quote: la prima per una consistenza fino a quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 10%; la seconda per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. In sostanza, essendo nel caso in questione la superficie delle aree coperte pari a mq 195 e quella restante del sub. 4 pari a mq 2.935, ai primi mq 195 di area scoperta si applica la percentuale del 10%, per cui  $mq\ 195 \times 10\% = mq\ 19,5$  mentre alla restante superficie, pari a  $mq\ 2.935 - mq\ 195 = mq\ 2.740$ , si applica la percentuale del 2%, per cui  $mq\ 2.740 \times 2\% = mq\ 54,8$ . La superficie dell'area scoperta così raggugliata diventa:  $mq\ 19,5 + mq\ 54,8 = mq\ 74,3$ .

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	33,60 mq	33,60 mq	1,00	33,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				33,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di particella censita al Catasto terreni, ma di fatto facente parte di una proprietà di tipo urbano, nel contesto della quale detta particella è funzionalmente inserita come verde privato.

La superficie indicata è stata calcolata a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 486 pari a mq 1.680 (All. 11). Il procedimento di calcolo è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Nel caso in questione, essendo la superficie per una consistenza fino a quella dell'unità principale già stata conteggiata nell'ambito della valutazione del sub. 4, resta la possibilità di raggugliare la superficie della p.lla 486 nei termini previsti per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Pertanto alla superficie della p.lla 486 viene raggugliata secondo il calcolo che segue:  $\text{mq } 1.680 \times 2\% = \text{mq } 33,6$  e, come nel caso del sub. 4 della p.lla 809, tale valore viene considerato alla stregua di un incremento della somma delle superfici lorde convenzionali dell'abitazione e dell'autorimessa.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	32,60 mq	32,60 mq	1,00	32,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				32,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di particella censita al Catasto terreni, ma di fatto facente parte di una proprietà di tipo urbano, nel contesto della quale detta particella è funzionalmente inserita come verde privato.

La superficie indicata è stata calcolata a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 493 pari a mq 1.630 (All. 12). Il procedimento di calcolo è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Nel caso in questione, essendo la superficie per una consistenza fino a quella dell'unità principale già stata conteggiata nell'ambito della valutazione del sub. 4, resta la possibilità di raggugliare la superficie della p.lla 493 nei termini previsti per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Pertanto alla superficie della p.lla 493 viene raggugliata secondo il calcolo che segue:  $\text{mq } 1.630 \times 2\% = \text{mq } 32,6$  e, come nel caso del sub. 4 della p.lla 809, tale valore viene considerato alla stregua di un incremento della somma delle superfici lorde convenzionali dell'abitazione e dell'autorimessa.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 4) risulta che l'unità immobiliare pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 809, sub. 3 (Bene N. 1 del Lotto N. 1) ha avuto origine dalla soppressione del precedente sub. 2. Si evidenzia inoltre che detta unità immobiliare viene catastalmente indicata in

Viale della Libertà, anzichè in Via Flavia. Inoltre, la distribuzione planimetrica interna dei vani dell'unità immobiliare coincide solo in parte con lo stato di fatto (vedi paragrafo della relazione sulla "Regolarità edilizia").

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 8) risulta che l'unità immobiliare pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 809, sub. 1 (Bene N. 2 del Lotto N. 1) che detta unità immobiliare viene catastalmente indicata in Viale della Libertà, anzichè in Via Flavia.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 4) risulta che l'unità immobiliare pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 809, sub. 4 (Bene N. 3 del Lotto N. 1) ha avuto origine con la redazione dell'elaborato planimetrico Prot. PE0234761 del 18/11/2008 (All. 2).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 11) risulta che la superficie della particella pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 486 (Bene N. 4 del Lotto N. 1) ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 è stata riqualficata in seminativo (mq 500), uliveto (mq 900) e seminativo arborato (mq 280).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 12) risulta che la superficie della particella pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 493 (Bene N. 5 del Lotto N. 1) ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 è stata riqualficata in uliveto (mq 300) e seminativo arborato (mq 1.330).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	809	3		A/3	1	9 vani	210 mq	288,18		

**Corrispondenza catastale**

Il sottoscritto CTU evidenzia che la categoria con la quale l'unità immobiliare risulta censita (A/3) non appare adeguata alle caratteristiche tipologiche e di consistenza, nonchè alle rifiniture e impianti tecnologici in dotazione all'unità stessa. In effetti il fabbricato dall'epoca della sua costruzione (anni '70) all'attualità ha subito consistenti trasformazioni, alle quali non hanno fatto seguito le conseguenti variazioni nella qualificazione e classamento catastali; a parere del sottoscritto CTU la categoria catastale che meglio rappresenta le attuali caratteristiche dell'unità immobiliare è la A/2.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione della eliminazione del tramezzo riportato in planimetria al piano terra fra il locale cucina e l'ingresso, nonché ad eccezione della eliminazione del tramezzo riportato in planimetria al piano sottotetto fra il locale principale e il ripostiglio posti sul lato NORD-OVEST del fabbricato (All. 5). Inoltre, i locali destinati a ripostiglio nel piano sottotetto all'atto del sopralluogo risultavano utilizzati in altro modo (Foto 1-2-3).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	809	1		C6	2	26 mq	30 mq	41,63			

*Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (All. 9).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	809			EU							

*Corrispondenza catastale*

Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). L'estensione dell'area BCNC è di circa mq 2.935: tale valore è stato calcolato a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	486				Seminativo arborato	3	00.16.80	10,39	6,73	

**Corrispondenza catastale**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 11) risulta che la superficie della particella pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 486 (Bene N. 4 del Lotto N. 1) ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 è stata ricalificata in seminativo (mq 500), uliveto (mq 900) e seminativo arborato (mq 280).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	809	3		A3	1	9 vani	210 mq	288,18		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	493				Seminativo arborato	3	00.16.30	8,73	6,58	

**Corrispondenza catastale**

Dalla visura catastale storica allegata (All. 12) risulta che la superficie della particella pignorata censita attualmente al fg. 23, p.lla 486 (Bene N. 5 del Lotto N. 1) ai sensi del DL 262 del 03/10/2006 è stata ricalificata in uliveto (mq 300) e seminativo arborato (mq 1.330).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

#### PATTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati; sono comunque osservabili fenomeni di distacco fra area pavimentata e muro perimetrale sul lato della facciata dell'abitazione (Foto 1), nonché lesioni a carico delle murature interne alla stessa (Foto 2).

In merito alla instabilità del suolo, il debitore esecutato ha dichiarato che l'abitazione è stata oggetto di interventi di consolidamento con micropali di sottofondazione, che però hanno prodotto risultati non risolutivi.

Il terreno è completamente recintato e dotato di cancello di ingresso (Foto 3).

La tettoia realizzata lungo il lato NORD-EST dell'abitazione assolve anche a funzioni di protezione dall'umidità.

Il tetto dell'abitazione è stato oggetto di ristrutturazione intorno all'anno 2000;

Il vialetto di accesso necessita del rifacimento della pavimentazione in alcuni tratti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati.

Il terreno è completamente recintato e dotato di cancello di ingresso (Foto 3).

Il vialetto di accesso necessita del rifacimento della pavimentazione in alcuni tratti.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati. Il Bene N. 3 del Lotto N. 1 insieme ad altre due particelle risulta completamente recintato e dotato di cancello di ingresso dalla Via Flavia. Sul terreno è ubicata parte della sede del vialetto di accesso ai fabbricati a partire dalla via pubblica.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

La particella 486 insieme a tutto il restante terreno risulta completamente recintata e dotata di cancello di ingresso dalla pubblica via (Foto 3).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

La particella 493 insieme a tutto il restante terreno risulta completamente recintata e dotata di cancello di ingresso dalla pubblica via (Foto 3).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il fabbricato abitativo e le relative pertinenze - costituenti il Bene N. 1 del Lotto N. 1 e censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Spoltore al fg. 23, p.lla 809, sub. 3 - sono ubicati sull'area censita come sub. 4 (All. 1 e 2), bene comune non censibile, il quale risulta comune al sub. 1 (autorimessa).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il fabbricato ad uso autorimessa - costituenti il Bene N. 2 del Lotto N. 1 e censiti al Catasto dei fabbricati del Comune di Spoltore al fg. 23, p.lla 809, sub. 1 - sono ubicati sull'area censita come sub. 4 (All. 1 e 2), bene comune non censibile, il quale risulta comune al sub. 3 (abitazione).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il terreno costituente il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC e risulta comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nulla da segnalare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Si segnala che il cancello di accesso alla proprietà e gran parte del vialetto di accesso sono ubicati sulla p.lla 493.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

All'atto del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che a favore della sua proprietà esiste una servitù di passaggio che a partire dalla p.lla 809 e con un tratto di ca. m 200 collega la p.lla stessa con l'abitato di Caprara d'Abruzzo (frazione di Spoltore). Il tracciato di questo passaggio è in effetti riportato sulla mappa catastale (All. 1).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

All'atto del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che a favore della sua proprietà esiste una servitù di passaggio che a partire dalla p.lla 809 e con un tratto di ca. m 200 collega la p.lla stessa con l'abitato di Caprara d'Abruzzo (frazione di Spoltore). Il tracciato di questo passaggio è in effetti riportato sulla mappa catastale (All. 1).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

All'atto del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che a favore della sua proprietà esiste una servitù di passaggio che a partire dalla p.lla 809 e con un tratto di ca. m 200 collega la p.lla stessa con l'abitato di Caprara d'Abruzzo (frazione di Spoltore). Il tracciato di questo passaggio è in effetti riportato sulla mappa catastale (All. 1).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

All'atto del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che a favore della sua proprietà esiste una servitù di passaggio che a partire dalla p.lla 809 e con un tratto di ca. m 200 collega la p.lla stessa con l'abitato di Caprara d'Abruzzo (frazione di Spoltore). Il tracciato di questo passaggio è in effetti riportato sulla mappa catastale (All. 1).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

All'atto del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che a favore della sua proprietà esiste una servitù di passaggio che a partire dalla p.lla 809 e con un tratto di ca. m 200 collega la p.lla stessa con l'abitato di Caprara d'Abruzzo (frazione di Spoltore). Il tracciato di questo passaggio è in effetti riportato sulla mappa catastale (All. 1).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

L'abitazione e le relative pertinenze si trovano in posizione decentrata all'interno di una proprietà piuttosto vasta (mq 6.440), costituita da tre particelle catastali: 486 e 409 censite nel Catasto terreni e

809 nel Catasto fabbricati; gli immobili elencati si trovano lungo la Via Flavia (tratto della SP per Pianella, ex Viale della Libertà), a ca. km 1 di distanza dall'abitato di Caprara d'Abruzzo, a ca. km 4 da quello di S. Teresa e a ca. km 5 da quello di Spoltore. La conformazione planimetrica del terreno è piuttosto irregolare (All. 1), la giacitura è fortemente declive, con esposizione prevalente verso SUD; la superficie è per ca. metà destinata a corte dell'abitazione e dell'autorimessa (catastalmente è censita come p.lla 809, sub. 4, BCNC dei fabbricati predetti, che costituiscono il sub. 3 e il sub. 1) e per l'altra metà a verde, con ca. 50 piante di olivo (Foto 4), e a sede del vialetto di accesso ai fabbricati dalla Via Flavia; il terreno è irrigabile a mezzo di acqua prelevata da un pozzo di ca. m 15 di profondità e da idrante della rete irrigua del consorzio di bonifica. Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati, provocando il distacco fra area pavimentata e muro perimetrale sul lato della facciata dell'abitazione (Foto 1), nonché lesioni a carico delle murature interne alla stessa (Foto 2); si segnala che a ridosso del muro di sostegno è stata realizzata una tettoia con struttura lignea, aperta su tre lati (Foto 5). In merito alla instabilità del suolo, il debitore esecutato Sig. ██████████ all'atto del sopralluogo ha dichiarato che l'abitazione è stata oggetto di interventi di consolidamento con micropali di sottofondazione (relativamente ai quali non è stata rinvenuta documentazione tecnico-amministrativa presso i competenti Uffici pubblici), che però hanno prodotto risultati non risolutivi. Il terreno è completamente recintato e dotato di cancello di ingresso (Foto 3). A favore della proprietà sulla mappa catastale risulta l'esistenza di una servitù attiva di passaggio, ubicata lungo un tratto del confine NORD-EST della p.lla 809, che con un tratto di ca. m 200 collega la proprietà all'abitato di Caprara d'Abruzzo, frazione di Spoltore.

Il fabbricato che costituisce il Bene N. 1 del Lotto N. 1 è stato edificato nella prima metà degli anni '70 e successivamente fatto oggetto di vari interventi di ristrutturazione; esso ha pianta pressoché quadrata e consiste di un piano terra e di un piano sottotetto, con struttura in muratura portante ed è dotato di copertura a doppia falda.

La conformazione planimetrica e la distribuzione degli ambienti costitutivi dell'abitazione sono desumibili dalla planimetria catastale allegata (All. 5) e comprendono: al piano terra per oltre metà della lunghezza del prospetto SUD si trova un portico con l'ingresso principale all'abitazione (Foto 6), dal quale si accede a un ambiente con funzioni di cucina, soggiorno - dotato di caminetto (Foto 7) - e disimpegno a servizio del WC (Foto 8) e di due camere; attraverso il soggiorno si passa a un ampio salone, dotato di un secondo ingresso dall'area esterna al fabbricato (Foto 9). Mediante gradinata in legno (Foto 10) si accede al piano sottotetto, nel quale si trovano un disimpegno che serve una prima camera da letto (Foto 11) posta sul lato NORD-OVEST dell'abitazione e dotata di una "area bagno" interna (Foto 12), altre due camere da letto poste sul lato SUD-EST (Foto 13), un ambiente privo di finestre adibito a studio posto sul lato NORD-EST e un bagno (Foto 14), attraverso il quale si accede al balcone posto sul prospetto SUD-EST dell'abitazione e a un ripostiglio ricavato a una estremità del balcone, al di sotto dello sporto della falda del tetto (Foto 15). L'area circostante l'abitazione risulta pavimentata in calcestruzzo battuto (Foto 9) e ad essa si accede mediante vialetto carrabile, asfaltato e dotato di illuminazione, di ca. m 140 di lunghezza, a partire dall'accesso da Via Flavia (Foto 16). L'area pavimentata è a servizio anche dell'attiguo fabbricato nel quale sono ubicati l'autorimessa e i tre locali (forno, locale termico, ripostiglio) pertinenze dell'abitazione. Addossata alla parete perimetrale NORD-EST dell'abitazione si trova una tettoia con struttura in legno e copertura in guaina ardesiata con funzione di portico (Foto 17). L'abitazione è dotata di acqua potabile da rete pubblica, corrente elettrica, telefono e ADSL e di impianto antifurto; il riscaldamento dell'abitazione e dell'acqua sanitaria è assicurato mediante impianto a GPL con bombolone nell'area esterna; l'impianto fognario è servito da fossa Imhoff raccordabile a rete pubblica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio al p. t. e tubolaser in acciaio con valvola di zona termostata; al p. t. il termocamino nel soggiorno è indipendente dall'impianto a GPL; gli infissi esterni sono in PVC a vetrocamera, dotati di persiane in PVC; al piano sottotetto il pavimento è a parquet su quasi tutta la superficie; la scala di accesso al piano sottotetto è del tipo autoportante, prodotta dalla ESTFELLER. La superficie

lorda convenzionale, comprensiva di quella delle pertinenze annesse all'attiguo fabbricato adibito ad autorimessa, è di mq 223,09.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

L'autorimessa è ubicata a breve distanza dall'abitazione e risulta censita catastalmente con il sub. 1 della particella catastale del Catasto fabbricati, la cui superficie è per ca. metà destinata a corte dell'abitazione e dell'autorimessa e per l'altra metà a verde e a accessi.

L'autorimessa, che costituisce il Bene N. 2 del Lotto N. 1, risulta essere stata edificata nella prima metà degli anni '70; essa si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, con accesso dotato di porta di chiusura in legno a tre ante; la struttura risulta in muratura portante e con copertura piana (Foto 18).

La conformazione planimetrica dell'autorimessa è desumibile dalla planimetria catastale allegata (All. 9). Il fabbricato che costituisce l'autorimessa comprende i tre locali (forno, locale termico, ripostiglio) pertinenze dell'abitazione. La superficie lorda convenzionale è di mq 223,09.

L'area circostante, che è comune all'attigua abitazione, risulta pavimentata in calcestruzzo battuto e ad essa si accede mediante lo stesso vialetto a servizio dell'abitazione.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Il terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione) risulta pavimentato in calcestruzzo battuto per la superficie immediatamente circostante i fabbricati (area di manovra e parcheggio autoveicoli).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nulla da riferire.

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Nulla da riferire.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

L'abitazione oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere abitata dal Sig. ██████████ - debitore esecutato - dalla coniuge Sig.ra ██████████ dai loro figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 1 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

L'autorimessa pignorata all'atto del sopralluogo è risultata essere utilizzata dal Sig. V. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniuge Sig.ra [REDACTED] e dai loro figli, che abitano l'attigua abitazione.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 2 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitata dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniuge Sig.ra [REDACTED] dai loro figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 1 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitati/utilizzati dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniuge Sig.ra [REDACTED] dai loro figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alle unità immobiliari pignorate costituenti il Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitati/utilizzati dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniuge Sig.ra [REDACTED] dai loro figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alle unità immobiliari pignorate costituenti il Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1991 al 15/12/1999	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	09/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	16/07/1991	7572	5684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/1999 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Berardinis Simonetta	06/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	15/12/1999	15288	9978
		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.

Il sub. 3 (abitazione) era precedentemente censito come sub. 2, la cui soppressione ha dato origine all'attuale sub. 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Firmato Da: D'AURIO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1991 al 15/12/1999	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	09/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	16/07/1991	7572	5684
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/12/1999 al 26/08/2013	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Berardinis Simonetta	06/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	15/12/1999	15288	9978
		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° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1991 al 15/12/1999	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	09/07/1991		

Dal 06/12/1999 al 26/08/2013	Pescara (PE) il [redacted] [redacted] piena proprietà per la quota di 1/2 [redacted] [redacted] piena proprietà per la quota di 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	16/07/1991	7572	5684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Berardinis Simonetta	06/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	15/12/1999	15288	9978
		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° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1991 al 15/12/1999	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	09/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	16/07/1991	7572	5684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: D'AURO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

Dal 06/12/1999 al 26/08/2013 piena proprietà per la quota di 1/2. quota di 1/2.	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio De Berardinis Simonetta	06/12/1999		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII di Pescara	15/12/1999	15288	9978
	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° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1991 al 15/12/1999	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Napoleone	09/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	16/07/1991	7572	5684
Dal 06/12/1999 al 26/08/2013 Pescara (PE) il piena proprietà per la quota di 1/2. piena proprietà per la	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Berardinis Simonetta	06/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: D'AURO MARIO Enesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1641f2

	quota di 1/2.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRRI di Pescara	15/12/1999	15288	9978
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 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Quota:  
Importo: € 275.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.  
Contro: [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 248.303,30  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Note: L'ipoteca giudiziale oggetto di iscrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] riguarda altresì immobili di titolarità della [REDACTED] nonché immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

##### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/08/2013  
Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro: [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Il verbale di pignoramento immobili oggetto di trascrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] riguarda altresì immobili di titolarità della [REDACTED] nonché immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

**Oneri di cancellazione**

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziaria ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: in aggiunta a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento risulta la seguente formalità pregiudizievole: Trascrizione del 15/10/2015 - R.P. 8151, R.G. 12079 - Decreto sequestro preventivo del GIP Tribunale di Pescara del 14/09/2015 - rep. 511/2015 (All. 7 e 7/B); il provvedimento riguarda gli immobili seguenti: Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 809 sub. 1; Catasto terreni del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 486 e p.lla 493.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Quota:  
Importo: € 275.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 248.303,30  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %

Note: L'ipoteca giudiziale oggetto di iscrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] riguarda altresì immobili di titolarità della [REDACTED] e immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/08/2013  
Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro [REDACTED]

Note: Il verbale di pignoramento immobili oggetto di trascrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] guarda altresì immobili di titolarità dell' [REDACTED] anche immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

- **Decreto sequestro preventivo GIP**  
Trascritto a Pescara il 15/10/2015  
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8151  
A favore di Tribunale di Pescara  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziaria ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: in aggiunta a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento risulta la seguente formalità pregiudizievole: Trascrizione del 15/10/2015 - R.P. 8151, R.G. 12079 - Decreto sequestro preventivo del GIP Tribunale di Pescara del 14/09/2015 - rep. 511/2015 (All. 7 e 7/B); il provvedimento riguarda gli immobili seguenti: Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 809 sub. 1; Catasto terreni del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 486 e p.lla 493.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Quota:  
Importo: € 275.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 248.303,30

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Note: L'ipoteca giudiziale oggetto di iscrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] guarda altresì immobili di titolarità de [REDACTED] che immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato S [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/08/2013

Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Note: Il verbale di pignoramento immobili oggetto di trascrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] guarda altresì immobili di titolarità del [REDACTED] nonché immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato S [REDACTED]

#### Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziarie ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: in aggiunta a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento risulta la seguente formalità pregiudizievole: Trascrizione del 15/10/2015 - R.P. 8151, R.G. 12079 - Decreto sequestro preventivo del GIP Tribunale di Pescara del 14/09/2015 - rep. 511/2015 (All. 7 e 7/B); il provvedimento riguarda gli immobili seguenti: Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 809 sub. 1; Catasto terreni del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 486 e p.lla 493.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Quota:  
Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.

Contro [REDACTED]  
Capitale: € 248.303,30

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Note: L'ipoteca giudiziale oggetto di iscrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] riguarda altresì immobili di titolarità del [REDACTED] che immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/08/2013

Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro [REDACTED]

Note: Il verbale di pignoramento immobili oggetto di trascrizione, oltre agli immobili dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED] riguarda altresì immobili di titolarità del [REDACTED] che immobili ubicati in Montesilvano (PE) dei quali è pieno proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato Sig. [REDACTED]

- **Decreto sequestro preventivo GIP**

Trascritto a Pescara il 15/10/2015

Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8151

A favore di Tribunale di Pescara

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziarie ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: in aggiunta a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento risulta la seguente formalità pregiudizievole: Trascrizione del 15/10/2015 - R.P. 8151, R.G. 12079 - Decreto sequestro preventivo del GIP Tribunale di Pescara del 14/09/2015 - rep. 511/2015 (All. 7 e 7/B); il provvedimento riguarda gli immobili seguenti: Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 809 sub. 1; Catasto terreni del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 486 e p.lla 493.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**



successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: in aggiunta a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento risulta la seguente formalità pregiudizievole: Trascrizione del 15/10/2015 - R.P. 8151, R.G. 12079 - Decreto sequestro preventivo del GIP Tribunale di Pescara del 14/09/2015 - rep. 511/2015 (All. 7 e 7/B); il provvedimento riguarda gli immobili seguenti: Catasto fabbricati del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 809 sub. 1; Catasto terreni del Comune di Spoltore (PE), fg. 23, p.lla 486 e p.lla 493.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 1 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 2 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

##### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

##### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 4 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 5 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia del fabbricato abitativo e delle relative pertinenze costituenti il Bene N. 1 del Lotto N. 1, il CTU ha provveduto a effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Spoltore. L'accesso si è svolto in due riprese, a causa della numerosità degli interventi edilizi effettuati sul fabbricato e delle modalità di archiviazione delle relative pratiche. È stato possibile esaminare le seguenti pratiche edilizie, in ordine cronologico: 1) Nulla osta all'esecuzione di lavori edili N. 16 del 27/01/1972, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione; 2) Nel corso degli accessi agli atti è inoltre emersa traccia del Verbale N. 34 della Commissione edilizia del 29/07/1982, relativo alla autorizzazione della variante al nulla osta di cui al punto precedente - prot.

n. 15523 del 21/12/1982; l'UTC non ha potuto mettere a disposizione del CTU detti documenti in quanto non reperibili. 3) Concessione edilizia in sanatoria N. 998/99 del 17/06/1999, a seguito di domanda presentata in data 02/01/1987, per la realizzazione di autorimessa, locale termico, forno a legna e ricovero animali domestici; 4) Concessione edilizia N. 211/99 del 28/10/1999, per lavori di ristrutturazione edilizia per la sostituzione della copertura in legno esistente con struttura in c.a. e parziale art. 13 Legge 47/85 per opere già realizzate (muro di sostegno per il contenimento del terreno a valle del fabbricato); 5) Due pratiche edilizie (N.ri 554 e 555) volte a ottenere titoli abilitativi in sanatoria richiesti ai sensi dell'art. 32, c. 35, lett. a), D.L. 30/09/2003 N. 269, convertito nella L. 24/11/2003 N. 236: le due pratiche sono relative alla definizione dei seguenti illeciti edilizi: realizzazione di locali sottotetto (camera da letto, bagno e disimpegno) in difformità dalla C.E. di cui al precedente n. 4) e per la realizzazione della tettoia annessa al fabbricato sul lato NORD dello stesso. Per le predette pratiche risultano già versati oneri per un totale di Euro 2.698,80. Le due pratiche risultano però non ancora definite e l'Amministrazione comunale risulta aver fatto richiesta in data 10/10/2014 di integrare le stesse con ulteriore documentazione e di procedere al versamento di oneri vari per un totale di Euro 3.588,62 ai fini della definizione delle stesse.

Nei fascicoli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Spoltore non sono reperibili documenti relativi alla agibilità, alla certificazione energetica e alla conformità degli impianti tecnologici del fabbricato corrispondente al Bene N. 1 del Lotto N.1.

Inoltre presso l'UTC non risulta depositata documentazione tecnico-amministrativa relativa alla tettoia costruita con struttura in legno aperta su tre lati e addossata al muro di sostegno realizzato a valle del fabbricato abitativo; la circostanza fa ritenere che il manufatto sia stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi; da informazioni richieste presso l'UTC il manufatto risulta non sanabile per assenza del requisito di superficie minima di terreno (1 Ha) necessario per consentire interventi edilizi in Zona "E" del PRG.

#### *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.

Il CTU ha potuto constatare la completa corrispondenza fra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie N.ri 554 e 555 non ancora definite; la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato all'atto del sopralluogo e quanto risultante dai documenti predetti è invece solo parziale; in particolare, sono state rilevate: A) al piano terra l'eliminazione del tramezzo previsto fra cucina e ingresso; B) al piano sottotetto l'eliminazione del tramezzo previsto fra il vano abitabile di cui alle Pratiche edilizie N. 554 e 555 e il ripostiglio sul lato NORD-OVEST dell'abitazione, con realizzazione di un unico ambiente che risulta adibito in parte a camera da letto e in parte a bagno; C) eliminazione del tramezzo previsto fra il vano scale e il ripostiglio sul lato NORD-EST, che risulta adibito a studio; D) la destinazione a camere da letto dei due ripostigli previsti sui lati SUD-EST e SUD-OVEST.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia della autorimessa costituenti il Bene N. 2 del Lotto N. 1, il CTU ha provveduto a effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Spoltore. È stato possibile esaminare le seguenti pratiche edilizie, in ordine cronologico: 1) Concessione edilizia in sanatoria N. 998/99 del 17/06/1999, a seguito di domanda presentata in data 02/01/1987, per la realizzazione di autorimessa, locale termico, forno a legna e ricovero animali domestici.

Nei fascicoli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Spoltore non sono reperibili documenti relativi alla agibilità, alla certificazione energetica e alla conformità degli impianti tecnologici del fabbricato corrispondente al Bene N. 2 del Lotto N.1.

Il CTU ha potuto constatare la completa corrispondenza fra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato all'atto del sopralluogo, planimetria catastale dell'unità immobiliare e quanto risultante dagli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia in sanatoria N. 998/99 del 17/06/1999.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

---

Nulla da segnalare.

Nulla da segnalare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

---

Nulla da riferire.

Nulla da riferire.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

---

Nulla da riferire.

Nulla da riferire.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato abitativo e le relative pertinenze - costituenti il Bene N. 1 del Lotto N. 1 non costituiscono né fanno parte di un condominio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato abitativo e le relative pertinenze - costituenti il Bene N. 2 del Lotto N. 1 non costituiscono né fanno parte di un condominio.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno costituente il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC e risulta comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). I fabbricati e le relative pertinenze costituenti il Lotto N. 1 non costituiscono né fanno parte di un condominio.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili il Lotto N. 1 non costituiscono né fanno parte di un condominio.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA FLAVIA, 25**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili il Lotto N. 1 non costituiscono né fanno parte di un condominio.

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

- **[REDACTED]**  
Codice **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

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

- **[REDACTED]**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 6 del Lotto N. 2 (catastralmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972 sub. 4) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore esecutato Sig. **[REDACTED]** risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 6 del Lotto N. 2 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dal Sig. **[REDACTED]** la sua famiglia.

Sulla base dell'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pescara (All. 15), il debitore esecutato Sig. **[REDACTED]** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

- **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

Firmato Da: D'AURO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 7 del Lotto N. 2 (catastralmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972 sub. 6) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore eseguito Sig. [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 7 del Lotto N. 2 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dal Sig. [REDACTED] alla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pescara (All. 15), il debitore eseguito [REDACTED] risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo del procedimento risulta che l'immobile che costituisce il Bene N. 8 del Lotto N. 2 (catastralmente censito al Catasto fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972 sub. 2) è di piena proprietà per la quota di 1/2 del debitore eseguito Sig. [REDACTED] risulta essere piena proprietaria del medesimo immobile che costituisce il Bene N. 8 del Lotto N. 2 per la restante quota di 1/2. All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano abitati dal Sig. [REDACTED] alla sua famiglia.

Sulla base dell'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pescara (All. 15), il debitore eseguito [REDACTED] essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Si segnala che il Bene N. 6 del Lotto N. 2 (appartamento) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 4 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 4 (All. 13). Detto immobile confina su tre lati con il sub. 2 - stessa p.lla; la p.lla 2972 a sua volta confina con le seguenti altre particelle catastali, con riferimento alla mappa catastale (All. 14) in senso orario da NORD a SUD: 1648, 2210, 2059.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Si segnala che il Bene N. 7 del Lotto N. 2 (autorimessa) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 6 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 6 (All. 18). Detto immobile confina su tre lati con il sub. 2 - stessa p.lla; la p.lla 2972 a sua volta confina con le seguenti altre particelle catastali, con riferimento alla mappa catastale (All. 14) in senso orario da NORD a SUD: 1648, 2210, 2059.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Si segnala che il Bene N. 8 del Lotto N. 2 (area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 2 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 2 (All. 20). Detto immobile confina su tre lati con il sub. 4 - stessa p.lla; la p.lla 2972 a sua volta confina con le seguenti altre particelle catastali, con riferimento alla mappa catastale (All. 14) in senso orario da NORD a SUD: 1648, 2210, 2059.

CONSISTENZA

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,70 m	
Cantina	34,34 mq	42,28 mq	0,50	21,14 mq	2,40 m	
Balconi	21,18 mq	21,18 mq	0,33	6,99 mq	0,00 m	
Sottotetto in corso di costruzione	66,00 mq	66,00 mq	0,33	21,78 mq	0,00 m	
Porticato	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				184,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il piano sottotetto in corso di costruzione indicato nel prospetto consiste nei pilastri, nelle travi di copertura e le tamponature perimetrali; non sono stati ancora realizzati il tetto, le tramezzature interne, i pavimenti, gli impianti tecnologici (acqua, luce, gas), le opere di finitura (intonaci e rivestimenti), gli infissi.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,91 mq	25,57 mq	1,00	25,57 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				25,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno BCNC	154,00 mq	154,00 mq	0,10	15,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è stata desunta dagli elaborati grafici allegati alle domande di Concessione edilizia e di Permesso di costruire archiviate presso l'UTC di Montesilvano.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani

Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Rendita € 469,98 Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98
------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si segnala che il Bene N. 6 del Lotto N. 2 (appartamento) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lia 2059, sub. 4 a fg. 11, p.lia 2972, sub. 4 (All. 13).

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 53,40
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 53,40
Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 53,40

Si segnala che il Bene N. 7 del Lotto N. 2 (autorimessa) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lia 2059, sub. 4 a fg. 11, p.lia 2972, sub. 4 (All. 18).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 2 Categoria T
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 2 Categoria T
Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2059, Sub. 2 Categoria T

Si segnala che il Bene N. 8 del Lotto N. 2 (area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 2 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 2 (All. 20).

DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	2972	4	1	A2	2	6,5 vani		469,98			

**Corrispondenza catastale**

Si segnala che il Bene N. 6 del Lotto N. 2 (appartamento) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 4 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 4 (All. 13).

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	2972	6	1	G6	3	22 mq		53,4			

**Corrispondenza catastale**

Si segnala che il Bene N. 7 del Lotto N. 2 (autorimessa) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 6 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 6 (All. 18).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	2972	2		T							

**Corrispondenza catastale**

Si segnala che il Bene N. 8 del Lotto N. 2 (area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6) a partire dal 24/09/2015 ha subito una variazione nei propri identificativi catastali, nel modo seguente: da Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE), fg. 11, p.lla 2059, sub. 2 a fg. 11, p.lla 2972, sub. 2 (All. 20).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Il debitore esecutato non risulta svolgere attività di impresa con sede nell'immobile pignorato.

**PATTI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di particolari patti relativi all'immobile pignorato.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Lo stato conservativo dell'appartamento e della cantina appare buono, senza evidenti tracce di umidità o di lesioni alle strutture murarie. La costruzione del piano sottotetto risulta non ancora completata.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Lo stato conservativo dell'autorimessa appare buono, senza evidenti tracce di umidità o di lesioni alle strutture murarie.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Lo stato conservativo dell'area pertinenziale appare buono, senza evidenti tracce di deformazione della superficie pavimentata o di lesioni alla recinzione.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'appartamento costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2 e censito attualmente al Catasto dei fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972, sub. 4 - ha in comune con il sub. 6 (autorimessa) l'area censita come sub. 2 (All. 16), bene comune non censibile.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'autorimessa costituente il Bene N. 7 del Lotto N. 2 e censito attualmente al Catasto dei fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972, sub. 6 - è ubicato sull'area censita come sub. 2 (All. 16), bene comune non censibile, il quale risulta comune al sub. 4 (appartamento).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'area pertinenziale costituente il Bene N. 8 del Lotto N. 2 - censita attualmente al Catasto dei fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972, sub. 2 - è un BCNC ai sub. 4 (appartamento) e 6 (autorimessa) (All. 16).

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici relativi all'immobile pignorato.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non risulta documentazione relativa all'esistenza di servitù, censi, livelli, usi civici relativi all'immobile pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'appartamento fa parte di in un fabbricato residenziale bifamiliare, diviso da cielo a terra, ubicato all'estremità di Via Sele in prossimità dell'incrocio fra questa e Via della Liberazione (Foto 19). Oltre all'appartamento sono oggetto di esecuzione l'autorimessa posta al piano seminterrato e l'area esterna che si sviluppa sui tre lati NORD - EST (lato mare) - SUD della porzione del fabbricato residenziale (All. 14). L'appartamento risulta costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano; un secondo piano sottotetto si trova in corso di costruzione (Foto X). Il fabbricato che costituisce il Bene N. 6 del Lotto N. 2 è stato edificato all'inizio degli anni '90 e presenta caratteristiche architettoniche di un certo pregio, che lo fanno distinguere dalle tipologie edilizie diffuse nella zona. Il fabbricato successivamente è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento (sopraelevazione); gli interventi previsti sono ancora in corso di realizzazione per quanto riguarda la porzione di fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

La conformazione planimetrica e la distribuzione degli ambienti costitutivi dell'abitazione sono desumibili dalla planimetria catastale allegata (All. 17) e comprendono: al piano terra per tutta la lunghezza del prospetto SUD si trova un portico con l'ingresso principale all'abitazione (Foto 19), dal quale si accede a un ampio ambiente con funzioni di ingresso all'abitazione stessa, soggiorno e cucina (Foto 20); la sua superficie complessiva è divisa in due parti fra loro a dislivello e collegate da tre scalini posti in prossimità della parete perimetrale a confine con l'altra proprietà; l'ambiente descritto è dotato di una finestra e di una porta-finestra che affacciano sull'area pertinenziale circostante, rispettivamente sul lato mare e sul lato Via Sele; al piano terra si trovano inoltre un bagno (Foto 21), un disimpegno dotato di un secondo ingresso da pianerottolo di collegamento con l'area esterna sul lato posteriore del fabbricato. Mediante gradinata a due rampe (Foto 22) si accede al primo piano, costituito da tre camere e un bagno (Foto 23) serviti da un disimpegno; le due camere che danno su Via Sele (Foto 24) sono dotate di un balcone che si sviluppa per tutta la larghezza della facciata dell'abitazione; anche la terza camera, che affaccia sul retro, è dotata di balcone.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di sopraelevazione con la realizzazione di un piano sottotetto, non ancora completato per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. Nel progetto assentito dalla Amministrazione comunale il piano sottotetto in corso di costruzione è destinato per parte della sua superficie a locali abitabili e in parte a locali accessori, con accesso autonomo a mezzo di scalinata esterna dall'area pertinenziale. Al momento del sopralluogo risultava realizzata la struttura portante, consistente nei pilastri e nelle travi destinate a sostenere la copertura e le tamponature perimetrali; non sono stati ancora realizzati il tetto, le tramezzature interne, i pavimenti, gli impianti tecnologici, le opere di finitura (intonaci e rivestimenti), gli infissi; l'accesso al piano sottotetto avviene tramite una botola dai locali al primo piano (Foto 25, 26).

Al piano seminterrato, raggiungibile mediante la scalinata interna e collegato alla contigua autorimessa, si trova un locale cantina dotato di finestrazione che consente l'ingresso di luce e aria ma non l'affaccio (Foto 27). L'area circostante l'abitazione risulta recintata e in parte pavimentata (con modalità costruttive che assicurano la necessaria permeabilità all'acqua meteorica), in quanto svolge funzioni di accesso carrabile all'autorimessa al piano seminterrato e in parte a verde; ad essa si accede da Via Sele mediante un cancello pedonale e uno carrabile. L'abitazione è collegata alle reti pubbliche di acqua potabile, energia elettrica, gas e fognatura. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio; gli infissi esterni sono in PVC a vetrocamera, dotati di contro-infissi a tapparella e iferriate antintrusione. La superficie lorda convenzionale dell'appartamento, della cantina, dei balconi e del porticato e del sottotetto in corso di costruzione è di mq 184,46.

#### BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

L'autorimessa si trova al piano seminterrato del fabbricato residenziale bifamiliare nel quale è ubicato l'appartamento di cui al Bene N. 6.

La conformazione planimetrica dell'autorimessa è desumibile dalla planimetria catastale allegata (All. 19): si tratta di un ambiente di forma rettangolare al quale si accede mediante rampa da vialetto che attraversa l'area pertinenziale esterna fino al cancello carrabile posto su Via Sele. L'autorimessa è dotata di un accesso esterno dal lato NORD del fabbricato, della larghezza di ca. m 2,70, chiuso da porta metallica basculante, e di un accesso interno mediante il quale si possono raggiungere la gradinata che porta ai piani superiori e la contigua cantina (Foto 28).

La superficie convenzionale dell'autorimessa è di mq 25,57.

#### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

L'area pertinenziale si sviluppa sui tre lati della porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva (All. 14) ed ha una superficie di ca. mq 154; essa risulta recintata con muretti e in parte pavimentata

con modalità costruttive che assicurano la necessaria permeabilità alle acque meteoriche, in quanto svolge funzioni di accesso carrabile all'autorimessa al piano seminterrato mediante rampa nella parte posteriore del fabbricato e in parte a verde con la presenza di siepi e arbusti ornamentali; all'area pertinenziale si accede da Via Sele mediante un cancello pedonale e uno carrabile (Foto 19).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

L'appartamento oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultato essere abitato dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - [REDACTED].

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

##### BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

L'autorimessa oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere abitata dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniugata [REDACTED] e figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 7 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

##### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

L'area pertinenziale oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere utilizzata dal Sig. [REDACTED] debitore esecutato - dalla coniugata [REDACTED] e ai loro figli.

In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

#### PROVENIENZE VENTENNALI

##### BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	19/11/1991	117951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	04/12/1991	12338	9119
		Registrazione			
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	07/02/2002	228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	20/02/2002	2627	2042
		Registrazione			
Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	23/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	10/06/2003	8885	6161
		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.

Gli atti che precedono riguardano l'unità immobiliare attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972 (ex 2059), sub. 4. Detta unità immobiliare risulta in corso di sopraelevazione, con la costruzione del piano sottotetto non ancora completato e non ancora accatastato.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	19/11/1991	117951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	04/12/1991	12338	9119
		Registrazione			
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	07/02/2002	228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	20/02/2002	2627	2042
		Registrazione			
Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] 2 piena proprietà per la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	23/05/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	10/06/2003	8885	6161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: D'AURO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

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.

Gli atti che precedono riguardano l'unità immobiliare attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2972 (ex 2059), sub. 6.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1991 al 20/02/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bulferi Giovanni	19/11/1991	117951	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	04/12/1991	12338	9119
		Registrazione			
Dal 07/02/2002 al 10/06/2003	[REDACTED]	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	07/02/2002	228	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII di Pescara	20/02/2002	2627	2042
		Registrazione			
Dal 23/05/2003 al 26/08/2013	[REDACTED] piena proprietà per la [REDACTED] [REDACTED] 30/05/1970, c.p.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	23/05/2003		
		Trascrizione			

Firmato Da: D'AURO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII di Pescara	10/06/2003	8885	6161
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.

Gli atti che precedono riguardano l'unità immobiliare attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.la 2972 (ex 2059), sub. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 10/06/2003  
Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1364  
Importo: € 280.000,00  
A favore di SanPaolo Imi spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Notaio Pasquale Rozzi  
Data: 23/05/2003  
N° repertorio: 191499  
Note: [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 17/06/2003  
Reg. gen. 9295 - Reg. part. 1441  
Importo: € 280.000,00  
A favore di SanPaolo Imi spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Notaio Pasquale Rozzi

Data: 23/05/2003

N° repertorio: 191499

Note: Trattasi di integrazione dell'iscrizione del 10/06/2003 al N. 1364 R.P. in quanto erroneamente è stata generalizzata la terza datrice di ipoteca con il cognome [REDACTED] anziché come co [REDACTED] Fermo restando il resto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescara il 03/02/2006

Reg. gen. 2451 - Reg. part. 539

Importo: € 250.000,00

A favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 125.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Notaio Simonetta De Berardinis

Data: 30/01/2006

N° repertorio: 23149

Note: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano

Iscritto a Pescara il 22/04/2013

Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 248.303,30

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 0,00 %

Rogante: Tribunale di Lanciano

Data: 03/04/2013

N° repertorio: 364

Note: Iscrizione contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 26/08/2013

Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione contro: [REDACTED]

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara – Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziaria ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: non sono risultate formalità ulteriori rispetto a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pescara il 10/06/2003  
 Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1364  
 Importo: € 280.000,00  
 A favore di SanPaolo Imi spa  
 Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
 Capitale: € 140.000,00  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 0,00  
 Percentuale interessi: 0,00 %  
 Rogante: Notaio Pasquale Rozzi  
 Data: 23/05/2003  
 N° repertorio: 191499  
 Note: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pescara il 17/06/2003  
 Reg. gen. 9295 - Reg. part. 1441  
 Importo: € 280.000,00  
 A favore di SanPaolo Imi spa  
 Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
 Capitale: € 140.000,00  
 Spese: € 0,00  
 Interessi: € 0,00  
 Percentuale interessi: 0,00 %  
 Rogante: Notaio Pasquale Rozzi  
 Data: 23/05/2003  
 N° repertorio: 191499  
 Note: Trattasi di integrazione dell'iscrizione del 10/06/2003 al N. 1364 R.P. in quanto erroneamente è stata generalizzata la terza datrice di ipoteca con il cog ~~XXXXXXXXXXXX~~ anzichè come correttam ~~XXXXXXXXXXXX~~ mo restando il resto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 03/02/2006  
Reg. gen. 2451 - Reg. part. 539  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Notaio Simonetta De Berardinis  
Data: 30/01/2006  
N° repertorio: 23149  
Note: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Importo: € 275.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 248.303,30  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Tribunale di Lanciano  
Data: 03/04/2013  
N° repertorio: 364  
Note: [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/08/2013  
Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro [REDACTED]  
Note: [REDACTED]

*Oneri di cancellazione*

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara – Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziarie ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al

fascicolo del procedimento: non sono risultate formalità ulteriori rispetto a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescara aggiornate al 28/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 10/06/2003  
Reg. gen. 8886 - Reg. part. 1364  
Importo: € 280.000,00  
A favore di SanPaolo Imi spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Notaio Pasquale Rozzi  
Data: 23/05/2003  
N° repertorio: 191499  
Note: [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 17/06/2003  
Reg. gen. 9295 - Reg. part. 1441  
Importo: € 280.000,00  
A favore di SanPaolo Imi spa  
Contr [REDACTED]  
Capitale: € 140.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Notaio Pasquale Rozzi  
Data: 23/05/2003  
N° repertorio: 191499  
Note: Trattasi di integrazione dell'iscrizione del 10/06/2003 al N. 1364 R.P. in quanto erroneamente è stata generalizzata la terza datrice di ipoteca con il cognome [REDACTED] anzichè come correttamente [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 03/02/2006  
Reg. gen. 2451 - Reg. part. 539  
Importo: € 250.000,00  
A favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino spa  
Contro V [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Notaio Simonetta De Berardinis  
Data: 30/01/2006

N° repertorio: 23149

Note:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano  
Iscritto a Pescara il 22/04/2013  
Reg. gen. 5142 - Reg. part. 558  
Importo: € 275.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A.  
Contro  
Capitale: € 248.303,30  
Spese: € 0,00  
Interessi: € 0,00  
Percentuale interessi: 0,00 %  
Rogante: Tribunale di Lanciano  
Data: 03/04/2013  
N° repertorio: 364  
Note:

*Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 26/08/2013  
Reg. gen. 10825 - Reg. part. 7845  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro  
Note:

*Oneri di cancellazione*

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca giudiziarie ammonta allo 0,50% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di Euro 200,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 29/06/2017 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento e al periodo di riferimento della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento: non sono risultate formalità ulteriori rispetto a quelle già risultanti dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo del procedimento.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27.

L'area sulla essa quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo; inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27.

L'area sulla essa quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo; inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

L'area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6 rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27.

L'area sulla quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo.

Inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2, il CTU ha provveduto a effettuare due accessi agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano. È stato possibile esaminare le seguenti pratiche edilizie, in ordine cronologico: 1) Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, per la costruzione di un fabbricato bifamiliare a schiera, rilasciata a Montedil s.a.s.; 2) Permesso di costruire N. A11-93 del 05/08/2011, per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale bifamiliare in Via Sele n. 22-24, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED]. Gli interventi previsti sono stati completati per quanto riguarda la porzione dell'edificio afferente ai primi due titolari del PdC, mentre sono ancora in corso per quanto riguarda la porzione dell'edificio oggetto della procedura esecutiva. 3) Permesso di costruire N. A15-41 del 28/05/2015, per Variante in corso d'opera al PdC N. A11-93 del 05/08/2011.

Allegata ai fascicoli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano si trova il certificato di abitabilità N. 2423 del 17/01/1991; non sono invece reperibili documenti relativi alla certificazione energetica e alla conformità degli impianti tecnologici del fabbricato corrispondente al Bene N. 6 del Lotto N.2.

Il CTU ha potuto constatare la completa corrispondenza fra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, dal momento che i lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati dal PdC N. A11-93 del 05/08/2011 e dal successivo PdC N. A15-41 del 28/05/2015, in variante del precedente non sono stati ultimati (all'atto del sopralluogo risultavano realizzati solo 1 pilastri e le travi di sostegno del piano sottotetto e le tamponature perimetrali).

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare costituente il Bene N. 7 del Lotto N. 2, il CTU ha provveduto a effettuare due accessi agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano. È stato possibile esaminare le seguenti pratiche edilizie, in ordine cronologico: 1) Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, per la costruzione di un fabbricato bifamiliare a schiera, rilasciata a Montedil s.a.s.; 2) Permesso di costruire N. A11-93 del 05/08/2011, per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale bifamiliare in Via Sele n. 22-24, rilasciata a Di Blasio [REDACTED]. Gli interventi previsti sono stati completati per quanto riguarda la porzione dell'edificio afferente ai primi due titolari del PdC, mentre sono ancora in corso per quanto riguarda la porzione dell'edificio oggetto della procedura esecutiva. 3) Permesso di costruire N. A15-41 del 28/05/2015, per Variante in corso d'opera al PdC N. A11-93 del 05/08/2011.

Allegata ai fascicoli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano si trova il certificato di abitabilità N. 2423 del 17/01/1991; non sono invece reperibili documenti relativi alla certificazione energetica e alla conformità degli impianti tecnologici del fabbricato corrispondente al Bene N. 7 del Lotto N.2.

Il CTU ha potuto constatare la completa corrispondenza fra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, dal momento che i lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati dal PdC N. A11-93 del 05/08/2011 e dal successivo PdC N. A15-41 del 28/05/2015, in variante del precedente non sono stati ultimati (all'atto del sopralluogo risultavano realizzati solo i pilastri e le travi di sostegno del piano sottotetto e le tamponature perimetrali).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare costituente il Bene N. 8 del Lotto N. 2, il CTU ha provveduto a effettuare due accessi agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano. È stato possibile esaminare le seguenti pratiche edilizie, in ordine cronologico: 1) Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, per la costruzione di un fabbricato bifamiliare a schiera, rilasciata a Montedil s.a.s.; 2) Permesso di costruire N. A11-93 del 05/08/2011, per la ristrutturazione ed ampliamento di un edificio residenziale bifamiliare in Via Sele n. 22-24, rilasciata a Di Blasio [REDACTED]. Gli interventi previsti sono stati completati per quanto riguarda la porzione dell'edificio afferente ai primi due titolari del PdC, mentre sono ancora in corso per quanto riguarda la porzione dell'edificio oggetto della procedura esecutiva. 3) Permesso di costruire N. A15-41 del 28/05/2015, per Variante in corso d'opera al PdC N. A11-93 del 05/08/2011.

Allegata ai fascicoli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano si trova il certificato di abitabilità N. 2423 del 17/01/1991.

Il CTU ha potuto constatare la completa corrispondenza fra lo stato attuale del sub. 2 e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia N. 3966 del 14/02/1989, dal momento che i lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati dal PdC N. A11-93 del 05/08/2011 e dal successivo PdC N. A15-41 del 28/05/2015, in variante del precedente non sono stati ultimati.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2 non fa parte di un condominio. Le caratteristiche costruttive del fabbricato nel quale l'appartamento si trova (bifamiliare, diviso da cielo a terra), lasciano supporre l'esistenza di una comunione del muro di confine con le unità immobiliari costituenti la particella 2059.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'autorimessa costituente il Bene N. 7 del Lotto N. 2 non fa parte di un condominio. Le caratteristiche costruttive del fabbricato nel quale l'autorimessa si trova (bifamiliare, diviso da cielo a terra), lasciano supporre l'esistenza di una comunione del muro di confine con le unità immobiliari costituenti la particella 2059.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SELE, 22**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6 costituente il Bene N. 8 del Lotto N. 2 non fa parte di un condominio.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il CTU ha provveduto alla formazione di un primo lotto con gli immobili ubicati a Spoltore e di un secondo lotto con gli immobili ubicati a Montesilvano. Inoltre, in entrambi i casi i beni che costituiscono ciascun lotto formano un complesso non separabile, né sul piano tecnico-funzionale, né sul piano economico.

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 accesso, stato di manutenzione, conservazione, grado di finitura, consistenza, pregio architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente agli elementi emersi dall'esame della documentazione ufficiale reperita a seguito degli accessi effettuati presso i competenti Uffici pubblici, hanno concorso alla stima del più probabile valore di mercato, sia per metro quadro di superficie convenzionale, che complessivo da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25

Fabbricato abitativo unifamiliare, costituito da piano terra e primo piano, oltre a tre locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato a destinazione autorimessa. Il fabbricato si trova lungo la Via Flavia (ex Viale della Libertà) nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 122.699,50

La stima del valore della piena di proprietà dell'unità immobiliare che costituisce il Bene N. 1 del Lotto N. 1 è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. Si evidenzia in proposito come negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato caratterizzato da quotazioni in costante ribasso, in conseguenza dell'attuale congiuntura economica negativa e come solo in tempi molto recenti detto mercato stia facendo registrare una iniziale inversione di tendenza. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate - Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (abitazioni e relative pertinenze). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, entro il quale il sottoscritto CTU dovrà stimare il valore dell'abitazione in questione sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate nel corso del sopralluogo e dell'esame dei documenti allegati al fascicolo e di quelli reperiti mediante gli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti. Per la stima di tale valore si è tenuto conto in modo particolare dei fattori di seguito elencati. Fattori ad influenza positiva sul valore dell'abitazione: • Tipologia dell'abitazione (villetta indipendente e dotata di ampia superficie pertinenziale e a verde); • Contesto paesistico caratterizzato da salubrità (ridotto inquinamento acustico e atmosferico) e buona panoramicità; • Distanza da centri urbani e relativi servizi limitata a pochi chilometri; • Zona caratterizzata da mercato immobiliare sufficientemente attivo; • Ampia disponibilità di spazio, luminosità e conformazione planimetrica dei locali buone; • Dotazione di un bagno per ciascun piano; • Ristrutturazione recente del piano sottotetto; • Disponibilità di garage, ampia superficie pavimentata esterna e locali accessori; • Area esterna recintata; Fattori ad influenza negativa sul valore dell'abitazione: • Buona qualità di rifiniture, infissi e dotazioni tecnologiche. Fattori ad influenza positiva sul valore dell'abitazione: • Età dell'immobile; • Struttura non in cemento armato; • Mancanza delle certificazioni relative agli impianti tecnologici e all'agibilità; • Presenza di difformità rispetto ai titoli edilizi approvati; • Iter non ancora completo delle pratiche edilizie N.ri 554 e 555; • Stato di conservazione dell'intero fabbricato insoddisfacente per la presenza di fenomeni di instabilità del suolo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25

Fabbricato costituito dal solo piano terra, ad uso autorimessa e comprendente locali di servizio (ripostiglio, centrale termica, forno) pertinenza dell'attiguo fabbricato abitativo unifamiliare, nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 1, Zc. , Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 7.930,00 La stima del valore della piena di proprietà dell'unità immobiliare che costituisce il Bene N. 2

del Lotto N. 1 è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. Si evidenzia in proposito come negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato caratterizzato da quotazioni in costante ribasso, in conseguenza dell'attuale congiuntura economica negativa e come solo in tempi molto recenti detto mercato stia facendo registrare una iniziale inversione di tendenza. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate - Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (autorimesse). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, entro il quale il sottoscritto CTU dovrà stimare il valore dell'autorimessa in questione sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate nel corso del sopralluogo e dell'esame dei documenti allegati al fascicolo e di quelli reperiti mediante gli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti. Per la stima di tale valore si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito. Fattori ad influenza positiva sul valore dell'autorimessa: •Tipologia dell'autorimessa (in fabbricato indipendente dotato di ampia superficie esterna di manovra); •Distanza da centri urbani e relativi servizi limitata a pochi chilometri; •Zona caratterizzata da mercato immobiliare sufficientemente attivo; •Superficie sufficiente e conformazione planimetrica del locale buona; •Dotazione di energia elettrica; •Larghezza ingresso adeguata. Fattori ad influenza negativa sul valore dell'autorimessa: •Età dell'immobile; •Struttura non in cemento armato; •Mancanza delle certificazioni relative agli impianti tecnologici e all'agibilità; •Posizione poco funzionale rispetto all'abitazione; •Stato di conservazione dell'intero fabbricato insoddisfacente per la presenza di fenomeni di instabilità del suolo. Sulla base delle considerazioni esposte, per l'autorimessa è stato stimato un valore unitario riferito al parametro superficie convenzionale di Euro/mq 500,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). Il terreno si trova pertanto in prossimità della Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. L'estensione dell'area BCNC è di circa mq 2.935; tale valore è stato calcolato a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Categoria EU  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 29.720,00  
La stima del valore da attribuire al terreno costituente il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è stata condotta tenendo conto della sua natura catastale di BCNC, ossia della sua particolare natura tecnico-funzionale di superficie al servizio di due altre unità immobiliari. Il procedimento di stima è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Detto Regolamento stabilisce dei valori percentuali finalizzati a raggugliare la superficie di un'area scoperta a quella dell'unità immobiliare a servizio della quale la prima è stata censita; la superficie scoperta viene suddivisa in due quote: la prima per una consistenza fino a quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 10%; la seconda per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. In sostanza, essendo nel caso in questione la superficie delle aree coperte pari a mq 195 e quella restante

del sub. 4 pari a mq 2.935 (dati metrici desunti dalla documentazione tecnica allegata alle autorizzazioni edilizie e da quella catastale), ai primi mq 195 di area scoperta si applica la percentuale del 10%, per cui  $\text{mq } 195 \times 10\% = \text{mq } 19,5$  mentre alla restante superficie, pari a  $\text{mq } 2.935 - \text{mq } 195 = \text{mq } 2.740$ , si applica la percentuale del 2%, per cui  $\text{mq } 2.740 \times 2\% = \text{mq } 54,8$ . La superficie dell'area scoperta così ragguagliata diventa:  $\text{mq } 19,5 + \text{mq } 54,8 = \text{mq } 74,3$  valore da considerarsi alla stregua di un incremento della somma delle superfici lorde convenzionali dell'abitazione e dell'autorimessa; per detto incremento si può stimare un valore unitario pari alla media dei valori unitari stimati per i due immobili al servizio dei quali è l'area scoperta, e cioè:  $(\text{Euro}/\text{mq } 1.100,00 + \text{Euro}/\text{mq } 500,00) : 2 = \text{Euro}/\text{mq } 800,00$ . Il valore dell'area scoperta viene pertanto così determinato:  $\text{Euro}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 74,3 = \text{Euro } 59.440,00$ .

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25**

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486, qualità Seminativo (mq 500), Uliveto (mq 900), Seminativo arborato (mq 280). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 486, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 13.440,00

La stima del valore da attribuire al terreno costituente il Bene N. 4 del Lotto N. 1 è stata condotta tenendo conto della sua particolare natura tecnico-funzionale di superficie a verde inserita nel contesto di un fondo di natura residenziale, del quale accresce il pregio sul piano ambientale e paesaggistico. Il procedimento adottato per la sua stima è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Detto Regolamento stabilisce dei valori percentuali finalizzati a ragguagliare la superficie di un'area scoperta a quella dell'unità immobiliare a servizio della quale la prima è stata censita; la superficie scoperta viene suddivisa in due quote: la prima per una consistenza fino a quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 10%; la seconda per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Nel caso in questione, essendo la superficie per una consistenza fino a quella dell'unità principale già stata conteggiata nell'ambito della valutazione del sub. 4, resta la possibilità di ragguagliare la superficie della p.lla 486 nei termini previsti per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Pertanto alla superficie della p.lla 486 si applica la percentuale del 2%, per cui  $\text{mq } 1.680 \times 2\% = \text{mq } 33,6$  e, come nel caso del sub. 4 della p.lla 809, tale valore viene considerato alla stregua di un incremento della somma delle superfici lorde convenzionali dell'abitazione e dell'autorimessa; per detto incremento si può stimare un valore unitario pari alla media dei valori unitari stimati per i due immobili al servizio dei quali è l'area scoperta, e cioè:  $(\text{Euro}/\text{mq } 1.100,00 + \text{Euro}/\text{mq } 500,00) : 2 = \text{Euro}/\text{mq } 800,00$ . Il valore dell'area scoperta viene pertanto così determinato:  $\text{Euro}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 33,6 = \text{Euro } 26.880,00$ .

- **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25**

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 493, qualità Uliveto (mq 300), Seminativo arborato (mq 1.330). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 493, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 13.040,00

La stima del valore da attribuire al terreno costituente il Bene N. 5 del Lotto N. 1 è stata

condotta tenendo conto della sua particolare natura tecnico-funzionale di superficie a verde inserita nel contesto di un fondo di natura residenziale, del quale accresce il pregio sul piano ambientale e paesaggistico. Il procedimento adottato per la sua stima è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Detto Regolamento stabilisce dei valori percentuali finalizzati a raggugliare la superficie di un'area scoperta a quella dell'unità immobiliare a servizio della quale la prima è stata censita; la superficie scoperta viene suddivisa in due quote: la prima per una consistenza fino a quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 10%; la seconda per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Nel caso in questione, essendo la superficie per una consistenza fino a quella dell'unità principale già stata conteggiata nell'ambito della valutazione del sub. 4, resta la possibilità di raggugliare la superficie della p.lla 493 nei termini previsti per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Pertanto alla superficie della p.lla 493 si applica la percentuale del 2%, per cui  $\text{mq } 1.630 \times 2\% = \text{mq } 32,6$  e, come nel caso del sub. 4 della p.lla 809, tale valore viene considerato alla stregua di un incremento della somma delle superfici lorde convenzionali dell'abitazione e dell'autorimessa; per detto incremento si può stimare un valore unitario pari alla media dei valori unitari stimati per i due immobili al servizio dei quali è l'area scoperta, e cioè:  $(\text{Euro}/\text{mq } 1.100,00 + \text{Euro}/\text{mq } 500,00) : 2 = \text{Euro}/\text{mq } 800,00$ . Il valore dell'area scoperta viene pertanto così determinato:  $\text{Euro}/\text{mq } 800 \times \text{mq } 32,6 = \text{Euro } 26.080,00$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Spoltore (PE) - Via Flavia, 25	223,09 mq	1.100,00 €/mq	€ 245.399,00	50,00	€ 122.699,50
Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Flavia, 25	31,72 mq	500,00 €/mq	€ 15.860,00	50,00	€ 7.930,00
Bene N° 3 - Terreno Spoltore (PE) - Via Flavia, 25	74,30 mq	800,00 €/mq	€ 59.440,00	50,00	€ 29.720,00
Bene N° 4 - Terreno Spoltore (PE) - Via Flavia, 25	33,60 mq	800,00 €/mq	€ 26.880,00	50,00	€ 13.440,00
Bene N° 5 - Terreno Spoltore (PE) - Via Flavia, 25	32,60 mq	800,00 €/mq	€ 26.080,00	50,00	€ 13.040,00
Valore di stima:					€ 186.829,50

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22

Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare, con ingresso autonomo e costituita da piano terra e primo piano ad uso abitazione, cantina al piano seminterrato, nonché da piano sottotetto in corso di costruzione; in Montesilvano (PE), Via Sele n.c. 22, in prossimità di Via della Liberazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 129.122,00

La stima del valore della piena di proprietà dell'unità immobiliare che costituisce il Bene N. 6 del Lotto N. 2 è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. Si evidenzia in proposito come negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato caratterizzato da quotazioni in costante ribasso, in conseguenza dell'attuale congiuntura economica negativa e come solo in tempi molto recenti detto mercato stia facendo registrare una iniziale inversione di tendenza. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate - Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (abitazioni e relative pertinenze). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, entro il quale il sottoscritto CTU dovrà stimare il valore dell'abitazione gli specifici immobili in questione sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate nel corso del sopralluogo e dell'esame dei documenti allegati al fascicolo e di quelli reperiti mediante gli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti. Per la stima di tale valore si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito. Fattori ad influenza positiva sul valore dell'abitazione: •Tipologia dell'abitazione (porzione indipendente di bifamiliare); •Struttura in cemento armato; •Stato di conservazione del fabbricato soddisfacente; •Caratteristiche architettoniche di pregio; •Posizione semicentrale nel tessuto urbanistico, in prossimità della c.d. Strada Parco; •Distanza dalla riviera non eccessiva (ca. m 300); •Zona caratterizzata da mercato immobiliare sufficientemente attivo; •Razionale distribuzione e conformazione planimetrica dei locali; disponibilità di spazio, luminosità e aerazione buone; •Dotazione di un bagno per ciascun piano; •Buona qualità di rifiniture, infissi e dotazioni tecnologiche. •Ampia superficie dei balconi; •Disponibilità di garage all'interno del fabbricato; •Area pertinenziale esterna in parte pavimentata e in parte a verde, recintata; Fattori ad influenza negativa sul valore dell'abitazione: •Età dell'immobile (edificato inizio anni '90); •Mancanza delle certificazioni relative agli impianti tecnologici; •Sopraelevazione non ancora completata; •Distanza da strutture pubbliche di servizio (scuole, asili) e private (negozi, supermercati); •Mancanza di servizi di trasporto pubblico e conseguente difficoltà di spostamento senza autoveicoli privati; •Zone circostanti interessate da fenomeni di degrado sociale. Per l'abitazione è stato così stimato un valore unitario riferito al parametro superficie lorda convenzionale di Euro/mq 1.400,00.

• **Bene N° 7 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22**

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato bifamiliare di cui al Bene n. 6, comunicante con la cantina dello stesso e dotata di accesso autonomo dalla Via Sele attraverso il terreno di proprietà esclusiva di pertinenza della porzione di fabbricato bifamiliare all'interno della quale è ubicata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 12.785,00

La stima del valore della piena di proprietà dell'unità immobiliare che costituisce il Bene N. 7 del Lotto N. 2 è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo.

Si evidenzia in proposito come negli ultimi anni il mercato immobiliare è stato caratterizzato da quotazioni in costante ribasso, in conseguenza dell'attuale congiuntura economica negativa e come solo in tempi molto recenti detto mercato stia facendo registrare una iniziale inversione di tendenza. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al 2016 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate - Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (autorimesse, box). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, entro il quale il sottoscritto CTU dovrà stimare il valore dell'abitazione gli specifici immobili in questione sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate nel corso del sopralluogo e dell'esame dei documenti allegati al fascicolo e di quelli reperiti mediante gli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti. Per la stima di tale valore si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito. Fattori ad influenza positiva sul valore dell'autorimessa: •Tipologia dell'autorimessa (in piano seminterrato, direttamente collegato ad appartamento); •Struttura in cemento armato; •Superficie sufficientemente ampia; •Presenza di finestrate di aerazione; •Stato di conservazione del fabbricato soddisfacente; •Posizione semicentrale nel tessuto urbanistico, in prossimità della c.d. Strada Parco; •Zona caratterizzata da mercato immobiliare sufficientemente attivo. Fattori ad influenza negativa sul valore dell'autorimessa: •Età dell'immobile (edificato inizio anni '90); •Mancanza delle certificazioni relative agli impianti tecnologici; •Distanza da strutture pubbliche di servizio (scuole, asili) e private (negozi, supermercati); •Zone circostanti interessate da fenomeni di degrado sociale. Per l'autorimessa è stato così stimato un valore unitario riferito al parametro superficie lorda convenzionale di Euro/mq 1.000,00.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22  
Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.la 2059, sub. 2, BCNC comune ai sub. 4 (abitazione) e 6 (autorimessa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 2, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 10.780,00  
La stima del valore da attribuire al terreno costituente il Bene N. 8 del Lotto N. 2 è stata condotta tenendo conto della sua particolare natura tecnico-funzionale di superficie pertinenziale in parte destinata ad accessi e in parte a verde privato, in un contesto residenziale del quale accresce il pregio sul piano urbanistico e architettonico. Il procedimento adottato per la sua stima è stato conformato a quanto previsto dal DPR N. 138/1998 a riguardo del calcolo della consistenza catastale delle aree scoperte a servizio delle abitazioni. Detto Regolamento stabilisce dei valori percentuali finalizzati a ragguagliare la superficie di un'area scoperta a quella dell'unità immobiliare a servizio della quale la prima è stata censita; la superficie scoperta viene suddivisa in due quote: la prima per una consistenza fino a quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 10%; la seconda per la consistenza che supera quella dell'unità principale, alla quale si applica la percentuale del 2%. Nel caso in questione, essendo la superficie convenzionale dell'abitazione pari a mq 184,46 e pertanto superiore a quella dell'area di pertinenza, è applicabile a quest'ultima il coefficiente percentuale del 10%; per cui si ha che  $mq\ 154,00 \times 10\% = mq\ 15,4$ . Tale valore viene considerato alla stregua di un incremento della superficie convenzionale dell'abitazione e pertanto si può stimare per esso lo stesso valore unitario stimato per l'abitazione, pari a Euro/mq 1.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Sele, 22	184,46 mq	1.400,00 €/mq	€ 258.244,00	50,00	€ 129.122,00
Bene N° 7 - Garage Montesilvano (PE) - Via Sele, 22	25,57 mq	1.000,00 €/mq	€ 25.570,00	50,00	€ 12.785,00
Bene N° 8 - Terreno Montesilvano (PE) - Via Sele, 22	15,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 21.560,00	50,00	€ 10.780,00
Valore di stima:					€ 152.687,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che nell'atto di pignoramento fra gli immobili pignorati è indicato, fra gli altri, il BCNC (bene comune non censibile) censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Cepagatti (PE) al fg. 23, p.lla 526, sub. 4; detto immobile non viene invece elencato fra quelli per i quali il G.E. con provvedimento del 05/11/2015 ha dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva 341/2013. A scanso di possibili equivoci, tale circostanza è stata approfondita dal CTU con i risultati che di seguito sinteticamente si espongono: il sub. 4 costituisce la corte comune di uno stabilimento industriale (oggetto di procedura fallimentare già definita) costituito dai sub. 1 - 2 - 3 ai quali il sub. 4 è legato in base all'elaborato planimetrico depositato in Catasto dei fabbricati; all'atto della sua costituzione il BCNC viene inserito in una partita speciale priva di soggetti intestati; nella visura storica del BCNC compaiono invece dei soggetti intestati (nel caso in oggetto, ancora ITALCOEL s.r.l. anziché INVIMM s.a.s.) in quanto il Catasto conserva memoria della situazione precedente alla costituzione dei subalterni fra i quali è compreso il BCNC e cioè di quando la p.lla 526 costituiva ancora un unico immobile; la visura storica potrebbe quindi indurre a ritenere che il sub. 4 non sia stato trasferito unitamente agli altri tre subalterni in forza dell'altra procedura, stante anche la consuetudine di non indicare in modo esplicito negli atti di trasferimento la presenza dei BCNC, il cui trasferimento si considera legato a quello dei beni cui sono riferiti, mentre invece si deve ritenere che detto trasferimento sia effettivamente avvenuto e, pertanto, il sub. 4 non può essere oggetto della procedura esecutiva N. 341/2013.

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 18/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. D'Auro Mario

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
 Fabbricato abitativo unifamiliare, costituito da piano terra e primo piano, oltre a tre locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato a destinazione autorimessa. Il fabbricato si trova lungo la Via Flavia (ex Viale della Libertà) nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 1 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
 Fabbricato costituito dal solo piano terra, ad uso autorimessa e comprendente locali di servizio (ripostiglio, centrale termica, forno) pertinenza dell'attiguo fabbricato abitativo unifamiliare, nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 1, Zc. , Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 2 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
 Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). Il terreno si trova pertanto in prossimità della Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. L'estensione dell'area BCNC è di circa mq 2.935: tale valore è stato calcolato a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 3 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
 Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486, qualità Seminativo (mq 500), Uliveto (mq 900), Seminativo arborato (mq 280). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola". Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 486, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 4 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Flavia, 25  
Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 493, qualità Uliveto (mq 300), Seminativo arborato (mq 1.330). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 493, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Spoltore il Bene N. 5 del Lotto N. 1 è ubicato nella Zona agricola "E", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati a norma degli artt. 70, 71, 72 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22  
Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare, con ingresso autonomo e costituita da piano terra e primo piano ad uso abitazione, cantina al piano seminterrato, nonchè da piano sottotetto in corso di costruzione; in Montesilvano (PE), Via Sele n.c. 22, in prossimità di Via della Liberazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27. L'area sulla essa quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo; inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22  
Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato bifamiliare di cui al Bene n. 6, comunicante con la cantina dello stesso e dotata di accesso autonomo dalla Via Sele attraverso il terreno di proprietà esclusiva di pertinenza della porzione di fabbricato bifamiliare all'interno della quale è ubicata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27. L'area sulla essa quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo; inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - Via Sele, 22  
Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.lla 2059, sub. 2, BCNC comune ai sub. 4 (abitazione) e 6 (autorimessa).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 2, Categoria T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'area pertinenziale - BCNC ai sub. 4 e 6 rientra nella Sottozona B6 di completamento e trasformazione prevista dal vigente PRG e rientra nell'ambito del PUE 27. L'area sulla quale sorge rientra nella Zona 1 - Pericolosità bassa - per quanto riguarda le



limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo. Inoltre l'area rientra nell'ambito sottoposto a tutela degli interessi idrogeologici e dei beni ambientali e paesistici.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Flavia, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3	Superficie	223,09 mq
Stato conservativo:	Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati; sono comunque osservabili fenomeni di distacco fra area pavimentata e muro perimetrale sul lato della facciata dell'abitazione (Foto 1), nonché lesioni a carico delle murature interne alla stessa (Foto 2). In merito alla instabilità del suolo, il debitore esecutato ha dichiarato che l'abitazione è stata oggetto di interventi di consolidamento con micropali di sottofondazione, che però hanno prodotto risultati non risolutivi. Il terreno è completamente recintato e dotato di cancello di ingresso (Foto 3). La tautoia realizzata lungo il lato NORD-EST dell'abitazione assolve anche a funzioni di protezione dall'umidità. Il tetto dell'abitazione è stato oggetto di ristrutturazione intorno all'anno 2000; il vialetto di accesso necessita del rifacimento della pavimentazione in alcuni tratti.		
Descrizione:	Fabbricato abitativo unifamiliare, costituito da piano terra e primo piano, oltre a tre locali di servizio (centrale termica, forno, ripostiglio) ubicati nell'attiguo fabbricato a destinazione autorimessa. Il fabbricato si trova lungo la Via Flavia (ex Viale della Libertà) nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere abitata da [REDACTED] dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema Informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 1 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Flavia, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 1, Zc. , Categoria C6	Superficie	31,72 mq
Stato conservativo:	Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati. Il terreno è completamente recintato e dotato di cancello di ingresso (Foto 3). Il vialetto di accesso necessita del rifacimento della pavimentazione in alcuni tratti.		
Descrizione:	Fabbricato costituito dal solo piano terra, ad uso autorimessa e comprendente locali di servizio (ripostiglio, centrale termica, forno) pertinenza dell'attiguo fabbricato abitativo unifamiliare, nella Fraz.ne Caprara d'Abruzzo del Comune di Spoltore.		

Firmato Da: D'AURO MARIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164112

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'autorimessa pignorata all'atto del sopralluogo è risultata essere utilizzata dal [redacted] debitore esecutato [redacted] ai loro figli, che abitano l'attigua abitazione. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 2 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Flavia, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Categoria EU	Superficie	74,30 mq
Stato conservativo:	Nell'area immediatamente a valle dei fabbricati è stato costruito un muro di sostegno in c.a. lungo ca. m 18, per contrastare fenomeni di instabilità del suolo che interessano la pendice e in particolare l'area occupata dai fabbricati. Il Bene N. 3 del Lotto N. 1 insieme ad altre due particelle risulta completamente recintato e dotato di cancello di ingresso dalla Via Flavia. Sul terreno è ubicata parte della sede del vialetto di accesso ai fabbricati a partire dalla via pubblica.		
Descrizione:	Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 809, sub. 4, BCNC comune ai sub. 1 (autorimessa) e 3 (abitazione). Il terreno si trova pertanto in prossimità della Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. L'estensione dell'area BCNC è di circa mq 2.935: tale valore è stato calcolato a partire dal dato di consistenza catastale della p.lla 809 - ente urbano di mq 3.130 (All. 10) - al quale è stata sottratta la superficie occupata dai fabbricati (sub. 1 e sub. 3) pari a ca. mq 195.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitata dal [redacted] dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 1 del Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Flavia, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 486, Qualità Seminativo arborato	Superficie	33,60 mq
Stato conservativo:	La particella 486 insieme a tutto il restante terreno risulta completamente recintata e dotata di cancello di ingresso dalla pubblica via (Foto 3).		
Descrizione:	Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.lla 486, qualità Seminativo (mq 1500), Uliveto (mq 900), Seminativo arborato (mq 280). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz.ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della		

	particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitati/utilizzati dal Sig. [REDACTED] e dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alle unità immobiliari pignorate costituenti il Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Flavia, 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 809, Sub. 3, Zc. , Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 493, Qualità Seminativo arborato	Superficie	32,60 mq
Stato conservativo:	La particella 493 insieme a tutto il restante terreno risulta completamente recintata e dotata di cancello di ingresso dalla pubblica via (Foto 3).		
Descrizione:	Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Spoltore (PE) al fg. 23, p.la 493, qualità Uliveto (mq 300), Seminativo arborato (mq 1.330). Il terreno si trova lungo la Via Flavia del Comune di Spoltore - Fraz. ne Caprara d'Abruzzo. Secondo le previsioni del vigente PRG parte della superficie della particella ricade in "Fascia di rispetto stradale" e parte in "Zona E agricola".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili costituenti il Lotto N. 1 all'atto del sopralluogo sono risultati essere abitati/utilizzati dal Sig. [REDACTED] e dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alle unità immobiliari pignorate costituenti il Lotto N. 1: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).		

LOTTO 2

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Sele, 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	184,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento e della cantina appare buono, senza evidenti tracce di umidità o di lesioni alle strutture murarie. La costruzione del piano sottotetto risulta non ancora completata.		
Descrizione:	Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare, con ingresso autonomo e costituita da piano terra e primo piano ad uso abitazione, cantina al piano seminterrato, nonché da piano sottotetto in corso di		

	costruzione; in Montesilvano (PE), Via Sele n.c. 22, in prossimità di Via della Liberazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultato essere abitato dal Sig. [REDACTED] e dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore eseguito e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).		

**Bene N° 7 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Sele, 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	25,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'autorimessa appare buono, senza evidenti tracce di umidità o di lesioni alle strutture murarie.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato bifamiliare di cui al Bene n. 6, comunicante con la cantina dello stesso e dotata di accesso autonomo dalla Via Sele attraverso il terreno di proprietà esclusiva di pertinenza della porzione di fabbricato bifamiliare all'interno della quale è ubicata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'autorimessa oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere abitata dal Sig. [REDACTED] dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore eseguito e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 7 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).		

**Bene N° 8 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Sele, 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2972, Sub. 2, Categoria T	Superficie	15,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'area pertinenziale appare buono, senza evidenti tracce di deformazione della superficie pavimentata o di lesioni alla recinzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 11, p.la 2059, sub. 2, BCNC comune ai sub. 4 (abitazione) e 6 (autorimessa).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Stato di occupazione:

L'area pertinenziale oggetto del pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata essere utilizzata dal Sig. [redacted] dai loro figli. In data 04/07/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti a nome del debitore esecutato e relativi alla unità immobiliare pignorata costituente il Bene N. 6 del Lotto N. 2: non sono risultati registrati né contratti di locazione o comodato relativi agli immobili pignorati (All. 6).