

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Orazio Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Codice fiscale: 06374460969

contro

Codice fiscale:

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	4
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	4
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	5
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	5
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	5
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	6
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	6
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	7
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	8
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	15
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

INCARICO

Il sottoscritto Ing. D'Orazio Domenico, con studio in Via Aterno, 84-88 - 65128 - Pescara (PE), email domenicodora@gmail.com, PEC domenico.dorazio@ingpec.eu, Tel. 351 9027807, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Immobile sito a circa 6 km dal centro del comune di Rosciano (PE), in Salita San Nicola snc, composto da piano terra e primo piano, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 9 vani, ad uso residenziale in zona periferica del comune.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Fabbricato classificato F/2 (fabbricato rurale o collabente) sul lotto sito a Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE). Non risulta censito come unità abitativa.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Il bene individuato come Particella 374 Sub. 1, ubicato in Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE), risulta non censibile al Catasto fabbricati dal 02/02/2011 (precedente costituzione del 15/04/2002), senza categoria catastale né rendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC

- Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC
- Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Soggetto di stato libero, quindi il regime patrimoniale non è applicabile

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Soggetto di stato libero, quindi il regime patrimoniale non è applicabile

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

Soggetto di stato libero, quindi il regime patrimoniale non è applicabile



CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

L'unità immobiliare confina:

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

L'unità immobiliare confina:

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,00 mq	227,00 mq	1	227,00 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				227,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				227,00 mq		

Il fabbricato si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) ed è composto da 9 vani. I solai sono del tipo misto laterocemento, la copertura a tetto con struttura in legno e manto di tegole, mentre le finiture interne sono di tipo ordinario. L'edificio dispone di impianti idrico ed elettrico. La superficie convenzionale (227 m²) comprende la superficie catastale totale (201 m²), maggiorata per tenere conto di muri, spessori e superfici accessorie secondo le prassi di stima immobiliare.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	48,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

Il fabbricato rurale (F/2), originariamente destinato a stalle, porcile, ovile e forno con tettoia antistante (superficie coperta stimata in circa 48,00 m², non verificata in quanto parzialmente non accessibile al momento dell'operazione peritale), come riportato nella relazione tecnica originaria, risulta attualmente con destinazione diversa rispetto all'uso originario.

I muri portanti sono in muratura di mattoni pieni con fondazioni in conglomerato cementizio, la copertura a tetto con struttura in legno e manto di tegole. I pavimenti sono in battuto di cemento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2002 al 02/02/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 9 Superficie catastale 201 mq Rendita € 455,52 Piano T-1
Dal 02/02/2011 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 9 Superficie catastale 201 mq Rendita € 455,52 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/10/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 9 Superficie catastale 201 mq Rendita € 455,52 Piano T-1

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/04/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 3 Categoria F2 Superficie catastale 48 mq Piano T
Dal al 02/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 3 Categoria F2 Superficie catastale 48 mq Piano T
Dal al 02/02/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 3 Categoria F2 Superficie catastale 48 mq Rendita € 0,00 Piano T

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/04/2002	-	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 1 Categoria CO
Dal al 02/02/2011	-	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 374, Sub. 1 Categoria A3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	374	2		A3			201 mq	455,52 €	T-1	

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	374	3		F2			48 mq		T	

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafitto
	11	374	1		CO						

Corrispondenza catastale

Il bene individuato risulta non censibile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

L'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con presenza di degrado localizzato in alcune parti.

Si riscontrano infiltrazioni di umidità su pareti e soffitti, presumibilmente dovute a carenze di impermeabilizzazione e alla vetustà delle strutture.

Sono inoltre presenti difformità interne, consistenti nell'apertura di varchi e scostamenti dimensionali di alcune aperture rispetto ai dati progettuali e/o planimetrici depositati.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Una parte dell'unità risulta in stato di degrado, mentre un'altra parte è in sufficienti condizioni. Sono presenti difformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Occupato dalla proprietaria/esecutata, Sig.ra [REDACTED] al momento del sopralluogo. A nome della Sig.ra [REDACTED] non esistono contratti registrati per l'immobile in esame.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Occupato dalla proprietaria/esecutata, Sig.ra [REDACTED], al momento del sopralluogo. A nome della Sig.ra [REDACTED] non esistono contratti registrati per l'immobile in esame.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Occupato dalla proprietaria/esecutata, Sig.ra [REDACTED], al momento del sopralluogo. A nome della Sig.ra [REDACTED] non esistono contratti registrati per l'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/07/2008	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA:	Atto tra vivi - Compravendita

Dal 02/07/2008	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00884060526	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notario D'AMBROSIO MASSIMO (sede Pescara)	02/07/2008	104528/19973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/07/2008	11673	7208
Dal 02/07/2008	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00884060526	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	02/07/2008		
		Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/07/2008	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00884060526	Notario D'AMBROSIO MASSIMO (sede Pescara)	02/07/2008	104529/19974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/07/2008	11674	2484
		Registrazione			
Dal 22/11/2010 al 11/05/2020	EQUITALLIA PRAGMA S.p.A. Codice fiscale/P.IVA: -	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	02/07/2008		
		Ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R. 602/1973			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EQUITALLIA PRAGMA S.p.A.	22/11/2010	3328	
Dal 22/11/2010 al 11/05/2020	EQUITALLIA PRAGMA S.p.A. Codice fiscale/P.IVA: -	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/11/2010	19864	4862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.



Dal 06/08/2018	Tribunale di Pescara – Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pescara	22/11/2010		
		Verbale di pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/03/2024	Tribunale di Pescara – Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara		2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/10/2018	13407	9426
Dal 26/03/2024	Tribunale di Pescara – Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pescara	06/08/2018		
		Verbale di pignoramento immobiliare			
Dal 26/03/2024	Tribunale di Pescara – Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara	26/03/2024	1316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/03/2024	Tribunale di Pescara – Ufficiale Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Direzione Provinciale di PESCARA – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/04/2024	5807	4223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pescara	26/03/2024		

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 02/07/2008	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00884060526	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio D'AMBROSIO MASSIMO (Pescara)	02/07/2008	104529/19974

ASTE
EQUITY
S.p.A.
AGENZIE
GIUDIZIARIE

Dal 26/03/2024	Tribunale di Pescara – Ufficio Giudiziario Codice Fiscale/P.IVA: -	Pescara	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/10/2018	13407	9426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare	Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pescara	06/08/2018		
		Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara	26/03/2024	1316	
		Trascrizione			
	Registrazione	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/04/2024	5807	4223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	26/03/2024		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/2008	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'AMBROSIO MASSIMO, sede Pescara	02/07/2008	104528/19973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di PESCARA	07/07/2008	11673	7208
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	02/07/2008		
		Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'AMBROSIO MASSIMO - Pescara	02/07/2008	104529/19974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/07/2008	11674	2484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	02/07/2008		
		Iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EQUITALIA PRAGMA S.p.A.	22/11/2010	3328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/11/2010	19864	4862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	22/11/2010		
		Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara	06/08/2018	2927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di	15/10/2018	13407	9426

Dal 06/08/2018 Tribunale di Pescara -
Ufficiale Giudiziario Codice
Fiscale/P.IVA: -

Dal 22/11/2010 EQUITALIA PRAGMA S.p.A.
Codice Fiscale/P.IVA: -

Dal 02/07/2008 MONTE DEI PASCHI DI
SIENA S.p.A. Codice
Fiscale/P.IVA:
00884060526

Dal 26/03/2024	Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pescara Codice Fiscale/P.IVA: -	Publicità Immobiliare	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	06/08/2018		
		Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pescara	26/03/2024	1316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Direzione Provinciale di PESCARA - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/04/2024	5807	4223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pescara	26/03/2024		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,



attualmente risultano in essere: _____.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

Da documentazione comunale (nota prot. n. 4106 del 30/06/2008) risulta presentata in data 11/10/1969 (prot. n. 2224) istanza di rilascio di licenza edilizia per ampliamento di fabbricato rurale e realizzazione di stallette, a firma del geom. Leonardo Rapattoni.

Il Comune di Rosciano ha confermato che la licenza fu rilasciata secondo la prassi dell'epoca, con parere favorevole del tecnico comunale e sottoscrizione del Sindaco, sebbene l'atto non sia stato materialmente rinvenuto negli archivi.

L'immobile presenta difformità planimetriche rispetto al progetto originario.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

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

L'unità risulta classificata come F/2 - collabente, come da visura catastale. Non è censita come unità abitativa. Non risultano licenze edilizie vigenti relative a nuove costruzioni o modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A ROSCIANO (PE) - SALITA SAN NICOLA N. CIVICO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando le caratteristiche specifiche di ciascun immobile e del lotto complessivo, tra cui ubicazione, facilità di accesso, stato conservativo, consistenza, regolarità geometrica, finiture e destinazione d'uso.

La valutazione ha tenuto conto della presenza di eventuali vincoli e servitù, delle caratteristiche metriche, dello stato manutentivo e della destinazione effettiva delle unità. A supporto della stima è stata effettuata un'attenta ricerca comparativa di mercato su immobili simili nella zona di Rosciano, integrata con le quotazioni OMI 2025 per le tipologie e la zona di riferimento.

Tutti questi elementi hanno permesso di determinare il valore unitario e il valore complessivo più probabile di compravendita per gli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
Immobile sito a circa 6 km dal centro del comune di Rosciano (PE), in Salita San Nicola snc, composto da piano terra e primo piano, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 9 vani, ad uso residenziale in zona periferica del comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 2, Categoria A3Valore di stima del bene: € 107.825,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato locale.
Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di documentazioni ufficiali, tra cui le quotazioni OMI 2025 per il Comune di Rosciano nella zona di interesse e con un'attenta e puntuale ricerca comparativa sul mercato, hanno permesso di determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile.
Il calcolo ha indicato sia il valore unitario per metro quadro sia il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti o correzioni della stima dovuti a difformità, stato manutentivo e caratteristiche specifiche della proprietà, determinando così il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
Fabbricato classificato F/2 (fabbricato rurale o collabente) sul lotto sito a Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE). Non risulta censito come unità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 3, Categoria F2Valore di stima del bene: €



4.800,00

La stima del bene F/2, con superficie convenzionale di 48 m², è stata effettuata considerando le caratteristiche oggettive dell'immobile. L'unità presenta porzioni in diverso stato conservativo, con alcune parti in buone condizioni e altre in degrado.

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto della tipologia rurale/collabente, dello stato conservativo delle singole porzioni, dell'assenza di unità abitative censite e delle caratteristiche metriche e di accessibilità dell'area. La valutazione è stata integrata da una ricerca comparativa di mercato su fabbricati rurali e collabenti nella zona.

• **Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC**

Il bene individuato come Particella 374 Sub. 1, ubicato in Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE), risulta non censibile al Catasto fabbricati dal 02/02/2011 (precedente costituzione del 15/04/2002), senza categoria catastale né rendita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 1, Categoria COTrattandosi di bene comune e privo di destinazione commerciale o abitativa, non è stato possibile attribuire un valore unitario né un valore complessivo, pertanto la valutazione economica non è applicabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	227,00 mq	475,00 €/mq	€ 107.825,00	100,00%	€ 107.825,00
Bene N° 2 - Unità collabente Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	48,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Bene N° 3 - Corte o resede Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 112.625,00

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
Immobile sito a circa 6 km dal centro del comune di Rosciano (PE), in Salita San Nicola snc, composto da piano terra e primo piano, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 9 vani, ad uso residenziale in zona periferica del comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 2, Categoria A3
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
Fabbricato classificato F/2 (fabbricato rurale o collabente) sul lotto sito a Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE). Non risulta censito come unità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 3, Categoria F2
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC
Il bene individuato come Particella 374 Sub. 1, ubicato in Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE), risulta non censibile al Catasto fabbricati dal 02/02/2011 (precedente costituzione del 15/04/2002), senza categoria catastale né rendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 374, Sub. 1, Categoria CO

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	Quota	
Diritto reale:			
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 374, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	227,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con presenza di degrado localizzato in alcune parti. Si riscontrano infiltrazioni di umidità su pareti e soffitti, presumibilmente dovute a carenze di impermeabilizzazione e alla vetustà delle strutture. Sono inoltre presenti difformità interne, consistenti nell'apertura di varchi e scostamenti dimensionali di alcune aperture rispetto ai dati progettuali e/o planimetrici depositati.		
Descrizione:	Immobile sito a circa 6 km dal centro del comune di Rosciano (PE), in Salita San Nicola snc, composto da piano terra e primo piano, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 9 vani, ad uso residenziale in zona periferica del comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Unità collabente			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	Quota	
Diritto reale:			
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 374, Sub. 3, Categoria F2	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	Una parte dell'unità risulta in stato di degrado, mentre un'altra parte è in sufficienti condizioni. Sono presenti difformità.		
Descrizione:	Fabbricato classificato F/2 (fabbricato rurale o collabente) sul lotto sito a Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE). Non risulta censito come unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Rosciano (PE) - SALITA SAN NICOLA N. civico SNC	Quota	
Diritto reale:			
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 374, Sub. 1, Categoria CO		
Descrizione:	Il bene individuato come Particella 374 Sub. 1, ubicato in Salita San Nicola snc, Comune di Rosciano (PE), risulta non censibile al Catasto fabbricati dal 02/02/2011 (precedente costituzione del 15/04/2002), senza categoria catastale né rendita.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

22 di 22

