

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Ovidio Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 8 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 16 |
| Allegati | 17 |

All'udienza del 23/08/2024, il sottoscritto Ing. D'Ovidio Nicola, con studio in Via del Santuario, 137 - 65125 - Pescara (PE), email nidovid@libero.it, PEC nicola.dovidio@ingpec.it, Tel. 085 411 716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta indipendente posta su due piani (P.T. e P. 1) in Montesilvano (PE) alla Contrada Colle Vento snc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
- ***Omissis*** (Abitazione 1/4)
- ***Omissis*** (Abitazione 1/4)

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

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. ***Omissis*** ha contratto matrimonio in data 26/09/2004 a Montesilvano con ***Omissis***, in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del 24/05/2022, il Tribunale di Pescara ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi (cfr. Estratto di nascita ed estratto di matrimonio allegati).

Dall'atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012, trascritta il 18/07/2012) emerge che il sig. ***Omissis***, è pieno proprietario per 1/4 e proprietario per 3/4, mentre i sigg.ri ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, sono titolari del diritto di abitazione per 1/4 ciascuno (v. in particolare il quadro D della relativa nota di trascrizione che viene allegata alla presente).

Dalla visura catastale dell'immobile pignorato (f. 15 p.lla 1705) risulta poi che a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 19/04/2017 (voltura n. 2831.1/2018 - pratica n. PE0048212 in atti dal 22/05/2018), è venuto meno il diritto di abitazione del sig. ***Omissis***, pertanto il sig. ***Omissis***, è proprietario per 1/1, mentre le sigg.re ***Omissis***, ***Omissis***, sono titolari del diritto di abitazione per 1/4 ciascuno.

Nell'atto di pignoramento si precisa invece che il diritto di abitazione sul detto immobile è nella titolarità della sola sig.ra ***Omissis*** e che tale diritto non è opponibile al creditore pignorante, che procede quindi con il pignoramento della piena proprietà per 1/1 nei confronti del sig. ***Omissis*** (in tal senso anche la nota di trascrizione del detto pignoramento del 11/04/2024).

CONFINI

L'immobile confina con i beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Montesilvano da f. 15 p.lle 1701, 1681, 293 e 1662.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 63,90 mq | 82,20 mq | 1 | 82,20 mq | 2,70 m | T |
| Abitazione | 48,95 mq | 65,00 mq | 1 | 65,00 mq | 2,40 m | 1 |
| Balcone scoperto | 24,76 mq | 25,90 mq | 0,30 | 7,77 mq | 2,70 m | 1 |
| Cortile | 504,80 mq | 537,80 mq | 0,15 | 80,67 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 235,64 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 235,64 mq | | |

L'altezza indicata per il P1 è un'altezza media, in quanto trattasi di piano mansardato.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------|---|
| Dal 20/02/1986 al 13/10/2008 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4780 Reddito dominicale € 24,69 Reddito agrario € 16,05 |

| | | |
|---|---------------|---|
| Dal 13/10/2008 al 16/02/2011 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1558 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1946 Reddito dominicale € 10,05 Reddito agrario € 6,53 |
| Dal 16/02/2011 al 02/03/2011 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1558 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1946 Reddito dominicale € 10,05 Reddito agrario € 6,53 |
| Dal 02/03/2011 al 22/03/2011 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1629 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 257 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,86 |
| Dal 22/03/2011 al 22/03/2011 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1682 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03 |
| Dal 22/03/2011 al 23/05/2012 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1682 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1689 Reddito dominicale € 8,72 Reddito agrario € 5,67 |
| Dal 23/05/2012 al 25/05/2012 | ***Omissis*** | Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1705 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 642 |
| Dal 25/05/2012 al 29/06/2012 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705 Categoria F3 |
| Dal 29/06/2012 al 04/07/2012 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 241,70 |
| Dal 04/07/2012 al 16/05/2013 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2 Categoria A2 |

| | | |
|---------------------------------|---------------|---|
| | | Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 241,70 |
| Dal 16/05/2013 al 09/11/2015 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 355,32 |
| Dal 09/11/2015 al 19/04/2017 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 355,32 |
| Dal 19/04/2017 al 27/08/2024 | ***Omissis*** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 355,32 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 15 | 1705 | | 2 | A3 | 2 | 8 vani | 173 mq | 355,32 € | | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012, trascritta il 18/07/2012) emerge che il sig. ***Omissis***, è pieno proprietario per 1/4 e proprietario per 3/4, mentre i sigg.ri ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis***, sono titolari del diritto di abitazione per 1/4 ciascuno (v. in particolare la relativa nota di trascrizione che viene allegata alla presente).

Dalla visura catastale dell'immobile pignorato (f. 15 p.lla 1705) risulta poi che a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 19/04/2017 (voltura n. 2831.1/2018 - pratica n. PE0048212 in atti dal 22/05/2018), è venuto meno il diritto di abitazione del sig. ***Omissis***, pertanto il sig. ***Omissis***, è proprietario per 1/1, mentre le sigg.re ***Omissis***; ***Omissis***, sono titolari del diritto di abitazione per 1/4 ciascuno.

Nell'atto di pignoramento si precisa invece che il diritto di abitazione sul detto immobile è nella titolarità della

sola sig.ra ***Omissis*** e che tale diritto non è opponibile al creditore pignorante, che procede quindi con il pignoramento della piena proprietà per 1/1 nei confronti del sig. ***Omissis*** (in tal senso anche la nota di trascrizione del detto pignoramento del 11/04/2024).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione è buono, tranne che per alcuni fenomeni di infiltrazione come si vede dalle foto allegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012 allegato alla presente), nel quadro D, si precisa che "L'ABITAZIONE IN OGGETTO HA ACCESSO DALLE PARTICELLE 1559, 1561, 1631 E 1681 DEL FOGLIO 15, DI PROPRIETA' DELLA ***Omissis***, MA IN CORSO DI CESSIONE AL COMUNE DI MONTESILVANO; PERTANTO, LA MEDESIMA SOCIETA' VENDITRICE CONCEDE AI ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** E ***Omissis***, CHE ACCETTANO, IL DIRITTO PERSONALE DI PASSAGGIO, A PIEDI E CON MEZZI, SULLA DETTE PARTICELLE, E IN PARTICOLARE SULLA STRISCIA COLORATA IN COLORE ROSSO SULLA PIANTINA ALLEGATA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B", PIANTINA IN CUI L'EDIFICIO IN OGGETTO E' EVIDENZIATO CON COLORE BLU. TALE DIRITTO CESSERA' NEL MOMENTO IN CUI TALE STRISCIA DIVERRA' DI PROPRIETA' COMUNALE E VERRA' PERTANTO ADIBITA A STRADA PUBBLICA".

Tali particelle sono ora di proprietà del Comune di Montesilvano e l'accesso all'immobile avviene quindi da strada pubblica.

Inoltre, a seguito dell'atto di compravendita del 2010 sono stati costituiti DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO:

- nella nota di trascrizione del 20/09/2010 r.g. n. 15859, r.p. n. 9196, nel quadro D si precisa che la ***Omissis*** costituisce a carico del bene oggetto della presente procedura "E A FAVORE DEL TERRENO SITO IN MONTESILVANO ALLA LOCALITA' CONA DELLA STELLA, ESTESO CIRCA ARE 30 (TRENTA) E CA. 80 (OTTANTA), CONFINANTE CON QUANTO OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA, CON STRADA COMUNALE, PROPRIETA' ***Omissis*** E PROPRIETA' ***Omissis*** O AVENTI CAUSA, COSI' CENSITO IN CATASTO TERRENI: FOGLIO 15, PARTICELLE: - 153 E 293, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ***Omissis*** E ***Omissis***, CHE ACCETTANO, SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO IN PERPETUO DI CONDOTTE E CAVI INTERRATI PER ACQUA, GAS, ENERGIA, FOGNATURE E SIMILI SOTTO - SERVIZI, NECESSARI PER EVENTUALI LAVORI DI COSTRUZIONE, NONCHE' SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CON VEICOLI, IL TUTTO DA ESERCITARSI, IN PARTICOLARE, SULLA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA MASSIMA DI METRI 5 (CINQUE), CHE SARA' SUCCESSIVAMENTE INDIVIDUATA A PARTIRE DALLA COSTRUENDA RECINZIONE SUL FONDO SERVENTE PER UNA LARGHEZZA DI MQ. 5 (CINQUE), DISPIEGANDOSI VERSO IL CONFINE LATO OVEST, OSSIA QUELLO CON LE PROPRIETA' ***Omissis*** E ***Omissis***, CON LA PRECISAZIONE CHE LE PARTI PROVVEDERANNO ALLA DEFINITIVA INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO ASSERVITA NELL'ATTO DI QUIETANZA. IL PRESENTE CONTRATTO E' INFATTI SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL RILASCIO, DA PARTE DEL COMUNE DI MONTESILVANO, DEL COSIDDETTO "PLANO VOLUMETRICO", AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL R.E.C. DI MONTESILVANO PER L'EDIFICAZIONE SUL TERRENO IN OGGETTO, ENTRO IL 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI)".

Con ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2011 r.p. n. 677, r.g. n. 2957 si è provveduto ad annotare la "CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA";

- nella nota di trascrizione del 20/09/2010 r.g. n. 15860, r.p. n. 9197, nel quadro D si precisa che la ***Omissis*** costituisce a carico del bene oggetto della presente procedura "E A FAVORE DEL TERRENO SITO IN MONTESILVANO ALLA LOCALITA' CONA DELLA STELLA, ESTESO CIRCA ARE 30 (TRENTA) E CA. 80 (OTTANTA), CONFINANTE CON QUANTO OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA, CON STRADA COMUNALE, PROPRIETA' ***Omissis*** E PROPRIETA' ***Omissis*** O AVENTI CAUSA, COSI' CENSITO IN CATASTO TERRENI: FOGLIO 15, PARTICELLE: - 153 E 293, DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ***Omissis*** E ***Omissis***, CHE ACCETTANO, SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO IN PERPETUO DI CONDOTTE E CAVI INTERRATI PER

ACQUA, GAS, ENERGIA, FOGNATURE E SIMILI SOTTO - SERVIZI, NECESSARI PER EVENTUALI LAVORI DI COSTRUZIONE, NONCHE' SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CON VEICOLI, IL TUTTO DA ESERCITARSI, IN PARTICOLARE, SULLA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA MASSIMA DI METRI 5 (CINQUE), CHE SARA' SUCCESSIVAMENTE INDIVIDUATA A PARTIRE DALLA COSTRUENDA RECINZIONE SUL FONDO SERVENTE PER UNA LARGHEZZA DI MQ. 5 (CINQUE), DISPIEGANDOSI VERSO IL CONFINE LATO OVEST, OSSIA QUELLO CON LE PROPRIETA' ***Omissis*** E ***Omissis***, CON LA PRECISAZIONE CHE LE PARTI PROVVEDERANNO ALLA DEFINITIVA INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO ASSERVITA NELL'ATTO DI QUIETANZA . IL PRESENTE CONTRATTO E' INFATTI SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL RILASCIO, DA PARTE DEL COMUNE DI MONTESILVANO, DEL COSIDDETTO "PLANO VOLUMETRICO", AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL R.E.C. DI MONTESILVANO PER L'EDIFICAZIONE SUL TERRENO IN OGGETTO, ENTRO IL 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI)".

Con ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2011 r.p. n. 678, r.g. n. 2958 si è provveduto ad annotare la "CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile: P.T. 2,70 m, hmedia P.1 2,40m

Str. verticali: C.A.

Solai: C.A.

Copertura: In legno

Manto di copertura: Guaina ardesiata

Pareti esterne ed interne: Intonacate e pitturate

Pavimentazione interna: Gres al P.T. e parquet al P.1

Infissi esterni ed interni: Legno

Scale interne in Legno

Impianto elettrico, idrico, termico, fognario presenti: il riscaldamento è autonomo e l'impianto citofonico è non funzionante

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: scoperto su area privata

Lo stato di manutenzione è buono, tranne che per alcuni fenomeni di infiltrazione come si vede dalle foto allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2022
- Scadenza contratto: 31/09/2026

L'immobile oggetto di esecuzione risulta locato alle sig.rre ***Omissis*** e ***Omissis***, con contratto registrato in data 03/10/2022 al n. 007785-serie 3T, cod. identificativo TAU22T007785000DD.

Il contratto prevede una durata di 4 anni dal 01/10/2022 al 31/09/2026, con rinnovo tacito di ulteriore 4 anni, e un canone di locazione stabilito nella misura di euro 6.000,00 annui, da corrispondersi in rate mensili di 500,00€ l'una da versarsi entro il 5 di ogni mese. Il contratto può essere disdetto nelle ipotesi previste dall'art. 2, c. 1, l. 421/98.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/02/1986 al 16/09/2010 | ***Omissis*** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anchini Francesco | 20/02/1986 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 20/03/1986 | 2320 | 1832 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 16/09/2010 al 04/07/2012 | ***Omissis*** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Faieta Marco | 16/09/2010 | 11747 | 7146 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 20/09/2010 | 15858 | 9195 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 04/07/2012 al 19/04/2017 | ***Omissis*** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Faieta Marco | 04/07/2012 | 14544 | 9210 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 18/07/2012 | 9631 | 7286 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------|---------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Atri | 17/07/2012 | 952 | |
| Dal 19/04/2017 | ***Omissis*** | Ricongiungimento di usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012) viene allegato alla presente, unitamente alla relativa nota di trascrizione.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012) si precisa che il sig. ***Omissis***, è pieno proprietario per 1/4 e proprietario per 3/4, mentre i sigg.ri ***Omissis***; ***Omissis***, ***Omissis***, sono titolari del diritto di abitazione per 1/4 ciascuno (v. in particolare il quadro D della relativa nota di trascrizione che viene allegata alla presente).

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 2010, si precisa che "IL PRESENTE CONTRATTO E' SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL RILASCIO, DA PARTE DEL COMUNE DI MONTESILVANO, DEL COSIDDETTO "PLANOVOLUMETRICI", AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL R.E.C. DI MONTESILVANO PER L'EDIFICAZIONE SUL TERRENO IN OGGETTO, ENTRO IL 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2011 (DUEMILAUNDICI)". Con ANNOTAZIONE del 24/02/2011 , r.p. n. 676, r.g. n. 2956, si è proceduto ad annotare la "CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA".

Il detto ricongiungimento di usufrutto del 19/04/2017 si evince in seno alla visura catastale dell'immobile pignorato (voltura n. 2831.1/2018 - pratica n. PE0048212 in atti dal 22/05/2018).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/07/2011
Reg. gen. 11258 - Reg. part. 2060
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Faieta Marco
Data: 21/07/2011
N° repertorio: 13108
N° raccolta: 8223
Note: A seguito di frazionamento (annotazione ad iscrizione nn. 9467/1202 del 13/07/2012), la quota relativa al fg. 15 p.lla 1705 oggetto di esecuzione è di € 524.000,00.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/04/2024
Reg. gen. 5363 - Reg. part. 3889
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella sottozona E3 del PRG vigente presso il Comune di Montesilvano con piano volumetrico approvato dal c.c. n. 22 del 04/02/2011 ai sensi dell'art. 22, c. 3, lett. C, DPR 380/2001. Tale sottozona è normata dall'art. 57 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. del 07/04/2011 prot. n. 0022568/A del 08/04/2011 in attuazione del planivolumetrico approvato con atto di C.C. n. 22 del 04/02/2011
- DIA in variante e recupero sottotetti del 16/05/2012 prot. n. 0031357/A
- Genio Civile prot. n. 175218 del 30/05/2011 e collaudo statico depositato in data 11/06/2012 prot. 224385, conformità depositata dal D.L. Ing. C. De Novellis il 21/06/2012.

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

Le opere sono state collaudate dall'Ing. Alberto Ferri, il quale ha dichiarato che le opere realizzate sull'immobile oggetto di esecuzione "sono ultimate e conformi alle autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale". Anche la legale rappresentante dell'impresa costruttrice ha dichiarato il 09/07/2012 che l'immobile oggetto di esecuzione è conforme ai titoli edilizi depositati e che "i muri sono prosciugati; gli ambienti sono salubri".

In data 03/07/2012 con prot. n. 0041821/A la società ***Omissis*** ha richiesto il rilascio di agibilità parziale per l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è rimasta sospesa vista la Determinazione Dirigenziale n. 3/2012 del Settore VIII "Servizio Abusivismo Edilizio" del Comune di Montesilvano che ha annullato la DIA del

08/04/2011 prot. n. 0022568/A e la DIA del 16/05/2012 prot. n. 00312357/A, delibera poi annullata dal TAR sentenza n. 00427/2012 del 18/10/2012. Con nota del 03/12/2012 prot. n. 072133 è stata richiesta alla società ***Omissis*** integrazione documentale per il rilascio dell'agibilità parziale. Con nota del 12/02/2014 prot. n. 007813, il settore Urbanistica del Comune di Montesilvano ha precisato di non aver ricevuto tale integrazione documentale, chiedendo all'ufficio Abusivismo e al Comando della Polizia Locale di attivarsi ciascuno per quanto di competenza "alle verifiche ed ai controlli circa la legittimità edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi").

Pertanto non risultano agli atti depositati presso gli uffici del Comune nè l'agibilità nè l'integrazione documentale richiesta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villetta indipendente, non vi è condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ivi compresa delle valutazioni dell'OMI, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è, altresì, tenuto conto del deprezzamento dovuto alla locazione dell'immobile (sulla quale v. la sezione "Stato di occupazione").

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc
Trattasi di villetta indipendente posta su due piani (P.T. e P. 1) in Montesilvano (PE) alla Contrada Colle Vento snc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200.294,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc | 235,64 mq | 850,00 €/mq | € 200.294,00 | 100,00% | € 200.294,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 200.294,00 |

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

Pescara, li 23/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Ovidio Nicola



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc
Trattasi di villetta indipendente posta su due piani (P.T. e P. 1) in Montesilvano (PE) alla Contrada Colle Vento snc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie 173 mq (escluse aree scoperte 143 mq), Rendita € 355,32.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella sottozona E3 del PRG vigente presso il Comune di Montesilvano con piano volumetrico approvato dal c.c. n. 22 del 04/02/2011 ai sensi dell'art. 22, c. 3, lett. C, DPR 380/2001. Tale sottozona è normata dall'art. 57 delle relative NTA.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Montesilvano (PE) - Contrada Colle Vento snc | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1705, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 235,64 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di manutenzione è buono, tranne che per alcuni fenomeni di infiltrazione come si vede dalle foto allegate. | | |
| Descrizione: | Trattasi di villetta indipendente posta su due piani (P.T. e P. 1) in Montesilvano (PE) alla Contrada Colle Vento snc. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |
| Valore di stima: | € 200.294,00 | | |

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 22/07/2011
Reg. gen. 11258 - Reg. part. 2060
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Faieta Marco
Data: 21/07/2011
N° repertorio: 13108
N° raccolta: 8223
Note: A seguito di frazionamento (annotazione ad iscrizione nn. 9467/1202 del 13/07/2012), la quota relativa al fg. 15 p.la 1705 oggetto di esecuzione è di € 524.000,00.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/04/2024
Reg. gen. 5363 - Reg. part. 3889
Quota: 1/1
A favore di ***Omissis***
Contro ***Omissis***
Formalità a carico della procedura

- 1) Verbale d'incarico C.T.U.
- 2) Verbali di sopralluogo nn. 2.
- 3) Visura catastale aggiornata c.f. foglio 15 part.lla 1705.
- 4) Visura catastale aggiornata c.t. foglio 15 part.lla 1705.
- 5) N° 1 stralcio di mappa aggiornato foglio 15 part.lla 1705.
- 6) Planimetria catastale per immobili censiti al c.f. foglio 15 part.lla 1705.
- 7) Visura conservatoria aggiornata c.f. foglio 15 part.lla 1705.
- 8) Visura conservatoria aggiornata c.t. foglio 15 part.lla 1705.
- 9) Visura conservatoria aggiornata c.t. foglio 15 part.lla 1632.
- 10) Visura conservatoria aggiornata c.t. foglio 15 part.lla 1558.
- 11) Visura conservatoria aggiornata c.t. foglio 15 part.lla 152.
- 12) Visura per intestati f. 15 p.lla 1559-1561-1631-1681.
- 13) Atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012).
- 14) Nota di trascrizione atto di provenienza (compravendita del 04/07/2012).
- 15) Estratto di nascita ed estratto di matrimonio debitore.
- 16) Contratto di locazione.
- 17) Stralcio P.R.G.
- 18) DIA del 07/04/2011 prot. n. 0022568/A del 08/04/2011.
- 19) DIA in variante e recupero sottotetti del 16/05/2012 prot. n. 0031357/A.
- 20) Genio civile, collaudo e documentazione su agibilità (ivi compresa la richiamata nota del 12/02/2014 prot. n. 007813 del settore Urbanistica del Comune di Montesilvano).
- 21) Fotografie n. 24 (6 esterne e 18 interne).
- 22) Visura O.M.I.
- 23) Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati.
- 24) Perizia di stima in versione privacy.
- 25) Checklist.
- 26) Planimetria stato di fatto immobile oggetto di esecuzione.