TRIBUNALE DI PESCARA
Ill.mo Giudice Istruttore dott.ssa Luigina Tiziana Marganella

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 883/2023 R.G.
(Giudizio divisionale)

promosso da

****omissis****

contro

****omissis****

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA

(riferita agli immobili a Collecovino (Pe) in Via San Rocco, 59)

Pescara, 08 Maggio 2025

il c.t.u.

geom. Alfonso D'Amico

via del Bagno Borbonico, 14 65121 Pescara - Tel. 0854214097 – 3358071039

alfonso.damico1@geopec.it

alfdamico@virgilio.it

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	9
Precisazioni	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	10

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo procedimento Divisionale n. 883/2023 - **** Omissis ****	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.099,00	22

Con verbale di conferimento incarico e formulazione quesiti coadiutore, il giorno 16/06/2022, il sottoscritto Geom. D'Amico Alfonso, con studio in Via Del Bagno Borbonico, 14 - 65121 - Pescara (PE), email alfdamico@virgilio.it, PEC alfonso.damico1@geopec.it, Tel. 085 4214097, veniva nominato coadiutore estimatore accettando l'incarico per la redazione della relazione di stima riferita alla procedura Fallimentare R.F. n. 07/2022, pendente presso il Tribunale di Pescara. Detta relazione di stima si articolava su immobili ubicati nel Comune di Collecervino in Via San Rocco, 59 e nel Comune di Spoltore in Via Casaccio snc.

In data 04/08/2022 provvedeva alla trasmissione di detta perizia di stima.

Nell'udienza del 23/11/2023, relativa alla causa n. 883/2023 R.G., veniva disposta dal Giudice, d.ssa Cleonice Gabriella Cordisco, procedersi a CTU al fine di accertare la comoda divisibilità dell'immobile in Collecervino al fine di procedere alla divisione del bene in comunione, nominando lo scrivente c.t.u.

Nell'udienza del 25/01/2024 lo scrivente c.t.u. prestava giuramento ed accoglieva i quesiti posti dal Giudice per accertare la comoda divisibilità dell'immobile e procedere, in caso affermativo, alla formazione di quote.

In data 20/06/2024 provvedeva alla trasmissione della relazione peritale di cui alla causa n. 883/2023, rilevando la non divisibilità degli immobili.

Nell'udienza del 20/02/2025, relativa alla causa n. 883/2023 R.G., il Giudice, d.ssa Luigina Tiziana Marganella richiedeva l'aggiornamento all'attualità della relazione di stima dell'esperto, riferito agli immobili in Collecervino.

In data 25/03/2025 veniva notificata la nomina per detto aggiornamento e per il quale lo scrivente richiedeva proroga dei termini di deposito che il G.I. autorizzava in data 31/03/2025 e notificata l'01/04/2025.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECERVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica.

L'appartamento è accessibile da scala e ascensore comuni ed è suddiviso in ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un WC, oltre ai balconi sulle facciate lati Est, Nord ed Ovest.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,65 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 31,32 circa ed ha altezza utile interna di m 2,82 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Autorimessa con annesso ripostiglio, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco, 59, in zona periferica, servita da strada pubblica.

L'autorimessa ed il ripostiglio hanno superficie lorda complessiva di mq 28,70 circa ed altezza utile interna di m 2,47 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Relativamente alla documentazione ex art. 567, a seguito di istanza depositata dal curatore del fallimento in oggetto, diretta ad ottenere l'autorizzazione alla prenotazione a debito delle spese connesse alle formalità da svolgere presso l'Agenzia del Territorio nonché per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP; considerato che il curatore ha rappresentato la inesistenza di disponibilità liquide del fallimento sufficienti a far fronte ai costi necessari per dette formalità, con ordinanza dell'08/03/2022 il G.D. "autorizza quanto richiesto e dispone che il curatore si attivi per avviare le iniziative necessarie affinché le relative spese vengano prenotate a debito."

In data 29/07/2022 è stata depositata la richiesta dei certificati ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Relativamente alla documentazione ex art. 567, a seguito di istanza depositata dal curatore del fallimento in oggetto, diretta ad ottenere l'autorizzazione alla prenotazione a debito delle spese connesse alle formalità da svolgere presso l'Agenzia del Territorio nonché per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP; considerato che il curatore ha rappresentato la inesistenza di disponibilità liquide del fallimento sufficienti a far fronte ai costi necessari per dette formalità, con ordinanza dell'08/03/2022 il G.D. "autorizza quanto richiesto e dispone che il curatore si attivi per avviare le iniziative necessarie affinché le relative spese vengano prenotate a debito."

In data 29/07/2022 è stata depositata la richiesta dei certificati ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate -

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'appartamento confina con l'unità immobiliare individuata dal foglio 19 particella 961 sub 18 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso via San Rocco; distacco verso area urbana individuata dal foglio 19, particella 961, sub 24 e verso fabbricato condominiale con corte di pertinenza individuato dal foglio 19, particella 960 suddiviso in vari subalterni; distacco verso il terreno individuato dal foglio 19, particella 657 di proprietà **** Omissis ****; distacco verso il terreno individuato dal foglio 19, particella 653 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'immobile confina con le unità immobiliari individuate dal foglio 19 particella 961 sub 7 e sub 13 entrambe di proprietà **** Omissis ****; con il sub 1 - Bene comune non censibile - costituito dal corridoio e da porzione dell'area scoperta (corte) posta nella parte retrostante il fabbricato; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,16 mq	98,65 mq	1	98,65 mq	2,82 m	2
Balconi	25,39 mq	31,32 mq	0.25	7,83 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				106,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa e ripostiglio	22,64 mq	28,70 mq	1	28,70 mq	2,47 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1997 al 15/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 15/03/2006 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 30/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 100 mq Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 07/03/2023 al 04/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 100 mq Rendita € 369,27 Piano 2

Dalla visura catastale aggiornata al 04/05/2025 risulta che i titolari catastali sono **** Omissis **** che corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1997 al 15/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 15/03/2006 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 38,01

		Piano S1
Dal 30/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Superficie catastale Totale:29 mq Rendita € 38,01 Piano S1
Dal 07/03/2023 al 04/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 961, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 38,01 Piano S1

Dalla visura catastale aggiornata al 04/05/2025 risulta che i titolari catastali sono **** Omissis **** che corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	961	19		A2	2	6,5 vani	Totale: 108 mq - Totale escluse aree scoperte: 100 mq	369,27 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella domanda di giudizio divisionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

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

				Cens.			catastale			
19	961	8		C6	2	23 mq	Totale: 29 mq	38,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella domanda di giudizio divisionale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Si rappresenta che per accedere nelle autorimesse poste al piano seminterrato dalla Via San Rocco, si attraversa un'area urbana individuata dal foglio 19 p.lla 961 sub. 24, catastalmente intestata a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.
L'ascensore comune risulta non funzionante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al fabbricato individuato dal foglio 19 particella 961 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si evince che le parti comuni sono costituite da:
- Sub 1 - bene comune non censibile (B.C.N.C.) che individua: la stradina interna al lotto che collega la Via San Rocco con il fabbricato condominiale; la scala e l'ascensore comuni; porzione dell'area scoperta posta al piano seminterrato nella parte retrostante il fabbricato (lato Ovest) e il corridoio al piano seminterrato. Risulta inoltre, dalla visura catastale, che l'unità ha diritto al bene comune censibile (B.C.C.), distinto al foglio 19, particella 961, sub.11, costituito da due locali posti al piano seminterrato del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al fabbricato individuato dal foglio 19 particella 961 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si evince che le parti comuni sono costituite da:
- Sub 1 - bene comune non censibile (B.C.N.C.) che individua: la stradina interna al lotto che collega la Via San Rocco con il fabbricato condominiale; la scala e l'ascensore comuni; porzione dell'area scoperta posta al piano

seminterrato nella parte retrostante il fabbricato (lato Ovest) e il corridoio al piano seminterrato. Risulta inoltre, dalla visura catastale, che l'unità ha diritto al bene comune censibile (B.C.C.), distinto al foglio 19, particella 961, sub.11, costituito da due locali posti al piano seminterrato del fabbricato. Si rappresenta che per accedere nelle autorimesse poste al piano seminterrato dalla Via San Rocco, si attraversa un'area urbana individuata dal foglio 19 p.lla 961 sub. 24, catastalmente intestata a **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: in cemento armato;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a falde;
Manto di copertura: tegole;
Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate;
Scala e ascensore comuni;

APPARTAMENTO AL PIANO 2°

Esposizione: Est, Nord ed Ovest;
Altezza interna utile: 2,82 m;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; i servizi e la cucina presentano rivestimenti murali in mattonelle di ceramica;
Pavimentazione interna: mattonelle in monocottura;
Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno con avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino è del tipo blindato;
Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;
Impianti sottotraccia: elettrico, idrico, termico del tipo autonomo completo di elementi radianti, condizionamento nel vano pranzo/soggiorno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

FABBRICATO CONDOMINIALE

Str. verticali: in cemento armato;
Solai: latero-cemento;
Copertura: a falde;
Manto di copertura: tegole;
Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate;
Scala e ascensore comuni;

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO

Esposizione: Ovest;
Altezza interna utile: 2,47 m;
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
Pavimentazione interna: mattonelle in monocottura;
Infissi esterni ed interni: porta di accesso esterno in alluminio a due ante; porta interna di accesso dal corridoio comune, del tipo blindato;
Volte: piane intonacate al civile e tinteggiate;
Impianti: elettrico sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai suoi famigliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai suoi famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1993 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Ciampoli	12/11/1993	79060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara (PE)	13/12/1993	11641	8746
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/03/2006 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	15/03/2006	479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara (PE)	21/03/2006	5846	3718
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/11/2006 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni De Matteis	30/11/2006	54328	24459
		Trascrizione			
		Reg. gen.	Reg. part.		

		Pescara (PE)	01/12/2006	25874	16065
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chieti (CH)	30/11/2006	3024	
Dal 07/03/2023 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	07/03/2025	1641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara (Pe)	24/04/2025	6176	4582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di domanda di giudizio divisionale:

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/05/2025, si evince che risultano trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento N. 5806 R.P. del 23/05/2022 e precisamente Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale del 07/03/2023 rep. 1641 emesso dal Tribunale di Pescara e trascritto a Pescara il 24/05/2025 R.G. 6176, R.P. 4582.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1993 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Ciampoli	12/11/1993	79060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara (PE)	13/12/1993	11641	8746
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/03/2006 al 30/11/2006	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Pescara	15/03/2006	479		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescara (PE)	21/03/2006	5846	3718	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/11/2006 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Vendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giovanni De Matteis	30/11/2006	54328	24459	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescara (PE)	01/12/2006	25874	16065	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/03/2023 al 05/05/2025	**** Omissis ****	Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Pescara	07/03/2023	1641		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pescara	24/04/2025	6176	4582	
		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 della domanda di giudizio divisionale;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della domanda di giudizio divisionale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 05/05/2025, si evince che risultano trascritti atti successivi alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento N. 5806 R.P. del 23/05/2022 e precisamente Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale del 07/03/2023 rep. 1641 emesso dal Tribunale di Pescara e trascritto a Pescara il 24/05/2025 R.G. 6176, R.P. 4582.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara (PE) aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara (PE) il 01/12/2006
Reg. gen. 25875 - Reg. part. 6206
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Giovanni De Matteis
Data: 30/11/2006
N° repertorio: 54329

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara (PE) il 23/05/2022
Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5806
Quota: 1/2 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale**
Trascritto a Pescara il 24/04/2025
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4582
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria N. 6206 R.P. del 01/12/2006: onere di cancellazione = € 35,00
- Sentenza dichiarativa di fallimento. N. 5806 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLEGORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara (PE) aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara (PE) il 01/12/2006
Reg. gen. 25875 - Reg. part. 6206
Quota: 1/2 proprietà
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Giovanni De Matteis
Data: 30/11/2006
N° repertorio: 54329

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara (PE) il 23/05/2022
Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5806
Quota: 1/2 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale**
Trascritto a Pescara il 24/04/2025
Reg. gen. 6176 - Reg. part. 4582
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare che attualmente risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca volontaria N. 6206 R.P. del 01/12/2006: onere di cancellazione = € 35,00
- Sentenza dichiarativa di fallimento. N. 5806 R.P.: onere di cancellazione = € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

La costruzione ove è ubicata l'unità immobiliare è compresa secondo le previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Collecervino in Zona B "Completamento Residenziale" di cui all' art. 29 delle N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

La costruzione ove è ubicata l'unità immobiliare è compresa secondo le previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Collecervino in Zona B, Completamento Residenziale di cui all' art. 29 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con C.E. n. 182 dell'01/12/1993 a cui ha fatto seguito la variante con C.E. del 30/03/1996 n. 40 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 7/06 del 26/04/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto dello stato dei luoghi, rilevati il 07/07/2022, rispetto a quanto assentito dall'ultimo progetto di cui alla C.E. del 30/03/1996 n. 40 (variante alla C.E. n. 182 dell'01/12/1993), sono state riscontrate lievi difformità all'interno dell'appartamento.

Risulta una diversa disposizione del tratto di muratura divisoria fra la camera da letto e il soggiorno pranzo; risulta la creazione di due pareti in vetro mattone e muratura che contengono il piatto doccia nel w.c. riconducibili a mera opera ornamentale; risultano lievi differenze delle misure planimetriche interne dei singoli ambienti e dei balconi.

Da accertamenti effettuati e dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Collecervino le variazioni sopraindicate, ritenute verosimilmente contestuali all'epoca della costruzione, costituiscono tolleranze esecutive, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 bis comma 2 del DPR n. 380/2001, che non hanno comportato violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con C.E. n. 182 dell'01/12/1993 a cui ha fatto seguito la variante con C.E. del 30/03/1996 n. 40 ed è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 7/06 del 26/04/2006.

Dal confronto dello stato dei luoghi, rilevati il 07/07/2022, rispetto a quanto assentito dall'ultimo progetto di cui alla C.E. del 30/03/1996 n. 40 (variante alla C.E. n. 182 dell'01/12/1993), sono state riscontrate lievi difformità all'interno del garage.

Risulta una diversa disposizione del tratto della parete con accesso dal corridoio condominiale ed una "lesena", che verosimilmente racchiude la colonna di scarico dei bagni dei piani sovrastanti. Risultano lievi differenze delle misure planimetriche interne.

Da accertamenti effettuati e dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Collecervino le variazioni sopraindicate, ritenute verosimilmente contestuali all'epoca della costruzione, costituiscono tolleranze esecutive, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 bis comma 2 del DPR n. 380/2001, che non hanno comportato violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

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

Per quanto indicato in sede di sopralluogo dalla Sig.ra **** Omissis **** risulta costituito il condominio ma attualmente privo di amministratore e le spese comuni (es.: pulizia e luce delle scale, dell'ingresso, ecc.) vengono suddivise tra i vari proprietari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COLLECORVINO (PE) - VIA SAN ROCCO, 59

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

Per quanto indicato in sede di sopralluogo dalla Sig.ra **** Omissis **** risulta costituito il condominio ma attualmente privo di amministratore e le spese comuni (es.: pulizia e luce delle scale, dell'ingresso, ecc.) vengono suddivise tra i vari proprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto della domanda di giudizio divisionale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali

adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'appartamento è accessibile da scala e ascensore comuni ed è suddiviso in ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un WC, oltre ai balconi sulle facciate lati Est, Nord ed Ovest. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,65 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 31,32 circa ed ha altezza utile interna di m 2,82 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.184,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
Autorimessa con annesso ripostiglio, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'autorimessa ed il ripostiglio hanno superficie lorda complessiva di mq 28,70 circa ed altezza utile interna di m 2,47 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.915,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	106,48 mq	800,00 €/mq	€ 85.184,00	100,00%	€ 85.184,00
Bene N° 2 - Garage Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59	28,70 mq	450,00 €/mq	€ 12.915,00	100,00%	€ 12.915,00
				Valore di stima:	€ 98.099,00

Valore di stima: € 98.099,00

Valore finale di stima: € 98.099,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 08/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. D'Amico Alfonso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ipoteca volontaria e sentenza di fallimento
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione progettuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Agibilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'appartamento è accessibile da scala e ascensore comuni ed è suddiviso in ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un WC, oltre ai balconi sulle facciate lati Est, Nord ed Ovest. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,65 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 31,32 circa ed ha altezza utile interna di m 2,82 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione ove è ubicata l'unità immobiliare è compresa secondo le previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Collecervino in Zona B "Completamento Residenziale" di cui all' art. 29 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59
Autorimessa con annesso ripostiglio, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'autorimessa ed il ripostiglio hanno superficie lorda complessiva di mq 28,70 circa ed altezza utile interna di m 2,47 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione ove è ubicata l' unità immobiliare è compresa secondo le previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Collecervino in Zona B, Completamento Residenziale di cui all' art. 29 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 98.099,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.099,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	106,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. L'ascensore comune risulta non funzionante.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'appartamento è accessibile da scala e ascensore comuni ed è suddiviso in ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno ed un WC, oltre ai balconi sulle facciate lati Est, Nord ed Ovest. La superficie lorda complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,65 circa oltre la superficie lorda complessiva dei balconi di mq 31,32 circa ed ha altezza utile interna di m 2,82 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai suoi famigliari.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Collecervino (PE) - Via San Rocco, 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 961, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	28,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Autorimessa con annesso ripostiglio, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale sito nel Comune di Collecervino (PE) in via San Rocco,59, in zona periferica, servita da strada pubblica. L'autorimessa ed il ripostiglio hanno superficie lorda complessiva di mq 28,70 circa ed altezza utile interna di m 2,47 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dai suoi famigliari.		