
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Gregorio Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	8
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	9
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	9
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5.....	9
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	9
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	10
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	10
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	11
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	11
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	12
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	14
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	16
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	16

Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	16
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	17
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	17
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	20
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	22
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	23
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	23
Lotto 2.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	24
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	24
Titolarità	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	24
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	24
Confini	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	25
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	25
Consistenza	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	25
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	25

Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	26
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	27
Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	28
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	29
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	30
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	30
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	30
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	34
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	35
Lotto 3.....	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	36
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	36

Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	36
Titolarità	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	36
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	37
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	37
Confini	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	37
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	38
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	38
Consistenza.....	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	38
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	38
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	39
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	40
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	41
Dati Catastali	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	41
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	42
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	43
Precisazioni.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	43
Stato conservativo.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	43
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	44
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	44
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	44
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	44
Stato di occupazione	45

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	45
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	45
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	45
Provenienze Ventennali.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	45
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	47
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	48
Formalità pregiudizievoli.....	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	50
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	51
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	52
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	53
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	54
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	54
Vincoli od oneri condominiali	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	55
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	55
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	55
Stima / Formazione lotti	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2020 del R.G.E.....	62
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.365,00	62
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 97.354,00	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 169.560,00	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	65
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64	65
Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62.....	65

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	66
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	66
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3.....	66
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	67
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	67

In data 23/03/2021, il sottoscritto Ing. De Gregorio Luciano, con studio in Via Tasso, 89 - Pescara (PE), Tel. 085 29 52 02, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64
- **Bene N° 2** - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma con accesso dal civico 64, in zona centrale.
L'appartamento, accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari, è composto da 5 vani più servizi e pertinenze e si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Locale al piano terra ad uso sgombero e cantina e annessa area (giardino) di pertinenza, siti nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma civici 60 e 62, in zona centrale.
Il locale, costituito da quattro vani complessivi, si presenta in pessimo stato di conservazione così come l'area (giardino) di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Fabbricato ad uso abitazione e cantina ad un solo piano con corte di pertinenza, sito a Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana.

L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre il vano cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Capannone ad uso rimessa attrezzature e macchine agricole con corte di pertinenza, sito in Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Appartamento al piano terra e primo (collegati da scala) con area di pertinenza e cantina al piano interrato, sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civico 3, in zona centrale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 4 e 5, in zona centrale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 1 e 2, in zona centrale.

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 Catignano (PE) - Via Roma, 64
- **Bene N° 2** - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

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

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecutata a seguito di dichiarazione di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** deceduta il 14/08/2010 giusta testamento Notaio Giampietro pubblicato il 22/09/2010 rep. n. 7142 e relativa dichiarazione di successione registrata a Pescara il 29/04/2011 al n. 725 vol. 9990/11 trascritta a Pescara il 17/10/2011 al n. 9628 R.P..

Si precisa che la particella 257 sub 2 è catastalmente graffata con la particella 258 sub 1 la quale non risulta riportata nella trascrizione della denuncia di successione (RP N. 9628 del 17/10/2011).

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecuzione a seguito di dichiarazione di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** deceduta il 14/08/2010 giusta testamento Notaio Giampietro pubblicato il 22/09/2010 rep. n. 7142 e relativa dichiarazione di successione registrata a Pescara il 29/04/2011 al n. 725 vol. 9990/11 trascritta a Pescara il 17/10/2011 al n. 9628 R.P..

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

L'immobile confina con: via Roma; immobile individuato dal foglio 11 particella 258 sub 3 e sub 4 di proprietà **** Omissis **** distacco verso via Fantacuzzi; immobile individuato dal foglio 11 particella 255 sub 1 e sub 2 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

L'intero immobile confina con: via Roma; immobile individuato dal foglio 11 particella 258 sub 3 e sub 4 di proprietà **** Omissis **** via Fantacuzzi; immobile individuato dal foglio 11 particella 255 sub 1 e sub 2 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,60 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,60 m	Primo
Balcone scoperto	7,80 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	36,20 mq	58,80 mq	1,00	58,80 mq	3,00 m	Secondo (sottotetto)
Soffitta	17,40 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	0,00 m	Secondo (sottotetto)

Balcone scoperto	7,80 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	Secondo (sottotetto)
Terrazza	16,00 mq	18,20 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				169,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono stati considerati fino allo spessore di 50 cm mentre quelli perimetrali in comunione e quelli interni fino allo spessore di 25 cm.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e locali di sgombero	78,30 mq	97,40 mq	1,00	97,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino	116,00 mq	116,00 mq	0,18	20,88 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				118,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono stati considerati fino allo spessore di 50 cm mentre quelli perimetrali in comunione e quelli interni fino allo spessore di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3 CIU, Cons. 5 vani Piano T-1 Graffato 258 sub 1
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 258 sub 1
Dal 14/01/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 258 SUB 1
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 258 sub 1
Dal 14/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 258 sub 1
Dal 09/11/2015 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 127 mq - Totale escluse aree scoperte 127 mq Rendita € 232,41 Piano T-1 Graffato 258 sub 1

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Piano T
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Rendita € 225,59 Piano T
Dal 14/01/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Rendita € 225,59 Piano T

Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 Rendita € 225,59 Piano T
Dal 14/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 mq Rendita € 225,59 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 mq Superficie catastale Totale: 111 mq Rendita € 225,59 Piano T
Dal 22/12/2016 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 84 mq Superficie catastale Totale: 107 mq Rendita € 225,59 Piano T

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	257	2		A3	1	5 vani	Totale: 127 mq - Totale escluse aree scoperte 127 mq	232,41 €	T-1	258 sub 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- nella planimetria del piano primo risulta indicata una finestra nel vano "latrina" con affaccio su via

Roma che in realtà non è esistente; sulla facciata posteriore risulta indicato un balcone che nella realtà ha maggiore dimensione sia in lunghezza che in larghezza;
- nella planimetria del piano secondo non risulta riportato il vano soffitta ed il terrazzo posti sul lato Nord (lato via Roma); nella facciata posteriore non risulta indicato il balcone.

Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dal civico 64 di via Roma ma catastalmente risulta civico 62; inoltre catastalmente risulta indicato piano T-1 in realtà è piano: T-1-2.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 600,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	257	1		C2	2	84 mq	Totale: 107 mq	225,59 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrisponde tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- gli accessi su via Roma presentano maggiore larghezza rispetto a quelli riportanti nella planimetria catastale;
- nella planimetria non risulta riportata una piccola finestra presente sulla facciata retrostante;
- non sono stati rappresentati i gradini presenti tra i locali antistanti(lato via Roma) e quelli retrostanti;
- non è stata rappresentata una apertura presente nella muratura interna di separazione tra i due locali antistanti (lato via Roma).

L'area di pertinenza (giardino) posta sul retro del fabbricato non risulta rappresentata nella planimetria catastale ma è comunque "graffata" al fabbricato nella mappa foglio 11 di Catignano.

Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dai civici 60 e 62 di via Roma ma catastalmente risulta civici 58 e 60.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 500,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con lavori di ristrutturazione non completati.

Sono stati rilevati esiti di infiltrazioni e presenza di lesioni in vari ambienti nonché crolli di porzioni dei soffitti.

Alcuni vani del piano secondo sono privi di pavimenti e intonaci.

Gli impianti (di vetusta realizzazione) non sono funzionanti.

E' stato rilevato il rifacimento della copertura e del soffitto.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti (di vetusta realizzazione) non sono funzionanti.

Il giardino di pertinenza risulta in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

L'accesso al piano primo dell'immobile avviene dal vano scala (via Roma civico 64) del fabbricato individuato dalla particella 258 ed è in comune con le unità immobiliari di detto fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Esposizione: Nord e Sud;

Altezza interna utile: piano primo altezza massima m 3,60 circa; piano secondo altezza massima m 3,0 circa; vano soffitta altezza minima m 0,40 circa e massima m 2,37 circa;

Str. verticali: muratura piena;

Solai: al piano primo i solai sono in parte piani ed in parte a volta da ristrutturare; il solaio di copertura risulta di recente realizzazione;

Copertura: a tetto a più falde e a terrazzo;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne; intonacate prive di tinteggiatura;

Pareti interne: i vani al piano primo presentano pareti intonacate e tinteggiate; alcuni vani al piano secondo sono privi di intonaco, il tutto in pessimo stato; in alcuni vani al piano secondo massetto cementizio;

Pavimentazione interna: mattonelle di graniglia;

Infissi esterni ed interni: in legno di vecchia fattura ed in pessimo stato;

Scale: scala interna in muratura piena in parte priva di rivestimenti;

Impianti: di vecchia fattura e non funzionanti.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Esposizione: Nord e Sud;
 Altezza interna utile: vani antistanti (lato via Roma) altezza massima m 2,94 circa e m 2,78 circa; vani retrostanti altezza massima m 2,46 circa;
 Str. verticali: muratura piena;
 Copertura del fabbricato: a tetto a più falde e a terrazzo;
 Manto di copertura: tegole;
 Pareti esterne; intonacate prive di tinteggiatura;
 Pareti interne: i vani risultano intonacati e tinteggiati ma in pessimo stato;
 Pavimentazione interna: mattonelle di graniglia e massetto cementizio;
 Infissi esterni ed interni: in legno di vecchia fattura; serrande metalliche su via Roma;
 Volte: piane e a crociera;
 Impianti: di vecchia fattura e non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

L'immobile risulta libero
 L'immobile allo stato non risulta utilizzabile ed è nella disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

L'immobile risulta libero
 L'immobile allo stato non risulta utilizzabile ma è nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2010 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	14/08/2010	725	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/10/2011	15183	9628
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (dichiarazione di successione testamentaria trascritta al N. 9628 R.P. del

17/10/2011) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/08/2010 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	14/08/2010	725	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/10/2011	15183	9628
		Registrazione			
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espresse né tacite);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (dichiarazione di successione testamentaria trascritta al N. 9628 R.P. del 17/10/2011) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nell'ipoteca legale del 30/08/2016 n. 893 iscritta a Pescara il 30/08/2016 N. 1746 R.P.

Si precisa inoltre che la particella 257 sub 2 è catastalmente graffiata con la particella 258 sub 1 la quale non risulta indicata nel trascrizione del pignoramento.

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 risultano in essere è il seguente: :

- Ipoteca legale R.P. N. 1746 del 30/08/2016: oneri di cancellazione: € 588,31

- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBIACATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nell'Ipoteca legale del 30/08/2016 n. 893 iscritta a Pescara il 30/08/2016 N. 1746 R.P.

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 risultano in essere è il seguente: :

- Ipoteca legale R.P. N. 1746 del 30/08/2016: oneri di cancellazione: € 588,31
- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in zona centrale del Comune di Catignano (PE), risulta di vecchia realizzazione.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che è stato presentato un progetto di ristrutturazione approvato con Concessione n. 14/83 del 09/06/1983 e successiva variante in corso d'opera approvata con Concessione n. 27/1986 del 31/10/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Variante in corso d'opera - Concessione n. 27/1986 del 31/10/1986) per la presenza delle seguenti difformità:

- al piano primo risulta indicato un vano (che catastalmente viene definito "latrina") suddiviso in due parti con creazione di due porte, nella realtà invece è un unico ambiente;
- al piano secondo è stato indicato un WC in corrispondenza del pianerottolo del vano scala che non risulta esistente così come la finestra a servizio di detto WC; in corrispondenza del terrazzo è esistente un'apertura (porta) sulla facciata lato Est, che non risulta riportata nel suddetto progetto; il parapetto del terrazzo è stato rappresentato con ringhiera in realtà è costituito da parapetto in muratura;
- la copertura a tetto del vano soffitta porta in adiacenza al terrazzo, risulta avere una maggiore quota del colmo di m 2,37 circa anziché m 1,80 circa (misura rilevata graficamente dalla Sezione AA').

Si deve procedere quindi alla redazione di un progetto in sanatoria il cui costo complessivo è quantificabile in complessivi € 3.000,00 comprensivi di oneri tecnici, diritti e sanzioni.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in zona centrale del Comune di Catignano (PE), risulta di vecchia.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che per l'immobile in oggetto è stato presentato un progetto di ristrutturazione approvato con Concessione n. 14/83 del 09/06/1983 e successiva variante in corso d'opera approvata con Concessione n. 27/1986 del 31/10/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Variante in corso d'opera - Concessione n. 27/1986 del 31/10/1986) per la presenza delle seguenti difformità:

- risultano rappresentate due porte di accesso dal giardino (facciata retrostante) in realtà è esistente solo una porta accanto alla quale è stata realizzata una piccola finestra non riportata nei grafici di progetto;
- non sono stati rappresentati i gradini interni presenti tra i locali antistanti (lato via Roma) e quelli retrostanti;
- non è stata rappresentata una apertura presente nella muratura interna di separazione tra i due locali antistanti (lato via Roma);
- la muratura portante interna di separazione tra i due vani retrostanti presenta un'apertura di collegamento tra detti due vani più ampia rispetto a quella rappresentata nel progetto approvato nel quale si prevede la realizzazione di un prolungamento del suddetto muro non realizzato.

Si deve procedere alla redazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 4.000,00 (comprensivi di oneri tecnici, diritti e sanzioni) per sanare le opere difformi, tenendo conto degli interventi strutturali necessari sulle aperture realizzate e/o variate e relativa progettazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60 E 62

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

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

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecutata per Sentenza di divisione del Tribunale di Pescara in data 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 al n. 7021 R.P..

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I terreni su cui è stato realizzato l'immobile sono pervenuti all'esecutata per Sentenza di divisione del Tribunale di Pescara in data 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 al n. 7021 R.P..

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

L'immobile oggetto di pignoramento confina con strada statale 602, con i terreni individuati dal foglio 10 particella 721 e 776 e l'immobile individuato dal foglio 10 particella 722, tutti di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

L'immobile oggetto di pignoramento confina con gli immobili individuati dal foglio 10 particella 726, 721, 724, 778 e 776 tutti di proprietà **** Omissis ****, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	2,78 m	Terra
Cantina	12,60 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	Terra
Corte di pertinenza	270,00 mq	270,00 mq	0,05	48,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				161,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	216,00 mq	231,87 mq	1,00	231,87 mq	5,00 m	Terra
Corte di pertinenza	760,00 mq	760,00 mq	0,02	15,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				247,07 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	247,07 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1973 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.36.90
Dal 30/05/1973 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 153 Qualità Fabbricato rurale
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.36.90 Reddito dominicale € 25,73 Reddito agrario € 19,06
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 153 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.03.60
Dal 14/01/2008 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.36.90 Reddito dominicale € 25,73 Reddito agrario € 19,06
Dal 09/04/2010 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 726 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.03.60
Dal 09/04/2010 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 723 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,15
Dal 09/04/2010 al 26/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 726 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.03.90
Dal 26/04/2016 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 726 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 108 mq Rendita € 298,25

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1973 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.90
Dal 30/05/1973 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.90
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.90 Reddito dominicale € 25,73 Reddito agrario € 19,06
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.90 Reddito dominicale € 27,82 Reddito agrario € 20,61
Dal 14/01/2008 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 154 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.90 Reddito dominicale € 27,82 Reddito agrario € 20,61
Dal 14/01/2008 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.90 Reddito dominicale € 25,73 Reddito agrario € 19,06
Dal 09/04/2010 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 725 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.65 Reddito dominicale € 4,64 Reddito agrario € 3,43
Dal 09/04/2010 al 09/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 722 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.03.30

Dal 09/04/2010 al 04/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 722 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.09.95
Dal 04/05/2010 al 04/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 722 Categoria C6 Cl.3, Cons. 222 Rendita € 343,96
Dal 04/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 722 Categoria C6 Cl.3, Cons. 222 Rendita € 343,96 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 722 Categoria C6 Cl.3, Cons. 222 mq Superficie catastale Totale: 275 mq Rendita € 343,96 Piano T

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	726			A3	2	5,5 vani	Totale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 108 mq	298,25 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- nella planimetria viene indicata l'accesso dal vano cucina, ma detto accesso è stato sostituito con una finestra ed è stato realizzato un nuovo accesso dal vano soggiorno;
- l'accesso laterale (lato Sud) è stato murato;
- è stata realizzata una finestra nel vano cucina lato Ovest;

- il vano camera è stato suddiviso in tre parti con opere di tramezzatura precaria (pareti in cartongesso);
- la finestra presente nel vano camera è più larga rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale;
- la facciata lato Sud del vano cantina presenta una finestra al posto delle due aperture riportate nella planimetria e sul lato Nord presenta una porta non riportata nella planimetria.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 500,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	722			C6	3	222 mq	Totale: 275 mq	343,96 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per le seguenti difformità:

- sulle facciate lati Nord e Sud sono state indicate n. 4 finestre/luci per ciascuna facciata mentre nella realtà risultano n. 6 finestre/luci per ciascuna facciata;
- all'interno del capannone risulta realizzato un WC ed un soppalco (da demolire) non riportati nella planimetria catastale.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 500,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti.

E' stata rilevata inoltre la presenza di due tettoie sui lati Nord e Sud del capannone, le quali, non essendo state assentite e non essendo poste a distanza dai confini dovranno essere demolite.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

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

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Si evidenzia che per poter accedere all'immobile oggetto di pignoramento dalla Strada Statale 602 bisogna attraversare la corte di pertinenza dell'immobile individuato dal Foglio 10 particella 726 (Bene n. 3) facente parte dello stesso Lotto N. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC**

Esposizione: Nod, Sud, Est, Ovest

Altezza interna utile; 2,78 circa;

Str. verticali: muratura;

Copertura: a tetto a due falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; nel vano cucina e nel WC rivestimento in piastrelle di ceramica;

Pavimentazione interna: piastrelle in cotto;

Infissi esterni ed interni: alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, termico completo di elementi radianti;

Terreno esclusivo: corte di pertinenza.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Esposizione: Nord, Sud, Est, Ovest, con accesso sul lato Est;

Altezza interna utile; m 5,0 circa

Str. verticali: struttura metallica e tamponatura in muratura;

Copertura: a due falde con struttura metallica;

Manto di copertura: lastre di fibrocemento amianto;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: massetto cementizio; nel WC pavimenti e rivestimenti in piastrelle ;

Infissi esterni ed interni: metallici; porte del WC in legno del tipo tamburato;

Impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario;

Terreno esclusivo: corte di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC**

L'immobile è occupato dall'esecutata e la sua famiglia

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

L'immobile è utilizzato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 20/07/2021	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara

il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (Sentenza per divisione trascritta a Pescara il 30/08/2016 al N. 7021 R.P.) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

Si precisa che nella suddetta sentenza vengono attribuiti all'esecutata gli immobili (foglio 10 particelle 152, 153 e 154) su cui poi sono stati realizzati gli immobili costituenti il Lotto N. 2.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 20/07/2021	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (Sentenza per divisione trascritta a Pescara il 30/08/2016 al N. 7021 R.P.) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

Si precisa che nella suddetta sentenza vengono attribuiti all'esecutata gli immobili (foglio 10 particelle 152, 153 e 154) su cui poi sono stati realizzati gli immobili costituenti il Lotto N. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/09/2020

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** 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 risultano in essere è il seguente:

- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/09/2020

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** 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 risultano in essere è il seguente:

- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di pignoramento, fino alla data del 26/04/2016, risultava quale fabbricato rurale. Dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun progetto riguardante detto immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ai fini della regolarità edilizia, in assenza di progettazione assentita, si fa riferimento alla planimetria catastale con cui l'immobile è stato censito al Catasto Fabbricati in data 26/04/2016 e da cui si è rilevato che non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per la presenza delle seguenti difformità:

- nella planimetria viene indicata l'accesso dal vano cucina ma detto accesso è stato sostituito con una finestra ed è stato realizzato un nuovo accesso dal vano soggiorno;
- l'accesso laterale (lato Sud) è stato murato;
- è stata realizzata una finestra nel vano cucina lato Ovest;
- il vano camera è stato suddiviso in tre parti con precaria tramezzatura in cartongesso, di cui due parti hanno superficie netta minore della superficie minima di mq 9,0 previste per i vani camera e quindi si dovrà procedere alla demolizione di dette tramezzature;
- la finestra presente nel vano camera risulta più larga rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale;
- la facciata lato Sud del vano cantina presenta una finestra al posto delle due aperture riportate nella planimetria e sul lato Nord presenta una porta non riportata nella planimetria.

Si deve procedere quindi alla redazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 6.500,00 (comprensivi di oneri tecnici, diritti e sanzioni) tenendo conto degli interventi strutturali necessari sulle nuove aperture realizzate e relativa progettazione.

Il costo per la demolizione e smaltimento della tramezzatura realizzata nel vano camera è quantificabile in € 1.000,00.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato a seguito del progetto approvato con Concessione n. 11/82 del 08/05/1982.

E' stata rilasciata l'Agibilità N. 40 del 01/06/1983.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Concessione N. 11/82 per la presenza delle seguenti difformità: - sulla facciata Est (prospetto principale) non è stata realizzata la pensilina in corrispondenza dell'accesso; - all'interno del capannone risulta realizzato un WC ed un soppalco (da demolire) non riportati nel progetto assentito; - sono presenti due tettoie sui lati Nord e Sud del capannone le quali non risultano riportate nel progetto assentito e non sono poste a distanza regolamentare rispetto ai confini.

Si deve procedere quindi alla redazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 2.000,00 comprensivi di oneri tecnici, diritti e sanzioni. Si deve inoltre considerare il costo per la demolizione del soppalco e delle tettoie, quantificabile in complessivi € 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

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

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecuzione a seguito di dichiarazione di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** deceduta il 14/08/2010 giusta testamento Notaio Giampietro pubblicato il 22/09/2010 rep. n. 7142 e relativa dichiarazione di successione registrata a Pescara il 02/11/2017 al n. 2029 vol. 9990/17 trascritta a Pescara il 12/10/2018 al n. 9352 R.P., integrativa della dichiarazione di successione registrata a Pescara il 29/04/2011 al n. 725 vol. 9990/11 trascritta a Pescara il 17/10/2011 al n. 9628 R.P..

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecutata a seguito di dichiarazione di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** deceduta il 14/08/2010 giusta testamento Notaio Giampietro pubblicato il 22/09/2010 rep. n. 7142 e relativa dichiarazione di successione registrata a Pescara il 02/11/2017 al n. 2029 vol. 9990/17 trascritta a Pescara il 12/10/2018 al n. 9352 R.P., integrativa della dichiarazione di successione registrata a Pescara il 29/04/2011 al n. 725 vol. 9990/11 trascritta a Pescara il 17/10/2011 al n. 9628 R.P..

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto all'esecutata a seguito di dichiarazione di successione testamentaria in morte di **** Omissis **** deceduta il 14/08/2010 giusta testamento Notaio Giampietro pubblicato il 22/09/2010 rep. n. 7142 e relativa dichiarazione di successione registrata a Pescara il 02/11/2017 al n. 2029 vol. 9990/17 trascritta a Pescara il 12/10/2018 al n. 9352 R.P., integrativa della dichiarazione di successione registrata a Pescara il 29/04/2011 al n. 725 vol. 9990/11 trascritta a Pescara il 17/10/2011 al n. 9628 R.P..

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

L'immobile confina con: Piazza San Francesco; immobili individuati dal foglio 11 particella 95 sub 6 e sub 8 di proprietà **** Omissis ****; terreno individuato dal foglio 11 particella 372 di proprietà **** Omissis ****; salvo altri.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

L'immobile confina con: Piazza San Francesco; immobile individuato dal foglio 11 particella 95 sub 7 di proprietà **** Omissis **** su due lati; immobile individuato dal foglio 11 particella 96 sub 15 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

L'immobile confina con: Piazza San Francesco; immobile individuato dal foglio 11 particella 95 sub 7 di proprietà **** Omissis **** su due lati; immobile individuato dal foglio 11 particella 95 sub 12 di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso, magazzino, ripostigli	150,00 mq	220,00 mq	0,50	110,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	59,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	186,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	66,00 mq	66,00 mq	0,15	9,90 mq	0,00 m	Primo
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Primo
Cantina	52,80 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				437,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				437,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono stati considerati fino allo spessore di 50 cm mentre quelli perimetrali in comunione e quelli interni fino allo spessore di 25 cm. Le altezze del piano terra sono variabili da un minimo di m 2,30 circa a un massimo di m 4,40 circa.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	37,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: **48,00 mq**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono stati considerati fino allo spessore di 50 cm mentre quelli perimetrali in comunione e quelli interni fino allo spessore di 25 cm.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	40,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini del calcolo della superficie lorda i muri perimetrali sono stati considerati fino allo spessore di 50 cm mentre quelli perimetrali in comunione e quelli interni fino allo spessore di 25 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Piano T-1-S1
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1-S1
Dal 14/01/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1-S1
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani

		Rendita € 619,75 Piano T-1-S1
Dal 14/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 619,75 Piano T-1-S1
Dal 09/11/2015 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 327 mq - Totale escluse aree scoperte: 324 mq Rendita € 619,75 Piano T-1-S1

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 Piano T
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 570,94 Piano T
Dal 14/01/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 570,94 Piano T
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 570,94 Piano T
Dal 14/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Rendita € 570,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 6 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Superficie catastale Totale: 48 mq Rendita € 570,94

	Piano T
--	---------

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Piano T
Dal 22/03/1999 al 14/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 657,45 Piano T
Dal 14/01/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 657,45 Piano T
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 657,45 Piano T
Dal 14/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 657,45 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 95, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 38 mq Superficie catastale Totale: 49 mq Rendita € 657,45 Piano T

Il titolare catastale è l'esecutata **** Omissis **** e corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	95	7		A2	1	10 vani	Totale: 327 mq - Totale escluse aree scoperte: 324 mq	619,75 €	T-1-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza di difformità prospettiche e interne tra cui:

- al piano terra il vano magazzino è accessibile dall'atrio attraverso una rampa e non da scala; al posto della scala rappresentata nel vano magazzino si è rilevato un WC; sulla facciata retrostante del fabbricato non risulta esistente un piccolo manufatto ed una porta è stata sostituita da un'apertura più ampia a due ante;
- al piano secondo si sono rilevate alcune difformità della tramezzatura interna nonché difformità prospettiche;
- al piano interrato la scala di accesso al vano cantina è difforme, la porta di accesso è spostata su un lato inoltre è presente una apertura finestrata non indicata nella planimetria.

Si deve procedere quindi alla redazione di nuova planimetria catastale il cui costo è quantificabile in complessivi € 600,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti.

Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dal civico 3 di Piazza San Francesco ma catastalmente risulta civico 8.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	95	6		C1	5	33 mq	Totale: 48 mq	570,94 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza delle seguenti difformità:

- il vano WC indicato nella planimetria catastale risulta demolito;

- è stata realizzata un'apertura che collega il locale con l'immobile confinante (individuato dal foglio 11 particella 95 sub 7).

Le suddette difformità dovranno essere ripristinate e quindi non risulta necessario procedere alla redazione di nuova planimetria catastale.

Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dai civici 4 e 5 di Piazza San Francesco ma catastalmente risulta civico 47.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	95	8		C1	5	38 mq	Totale: 49 mq	657,45 €	T		

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che l'accesso all'immobile avviene dai civici 1 e 2 di Piazza San Francesco ma catastalmente risultano civici 9 e 10.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Si precisa che l'accesso secondario (pedonale e carrabile) da via Forca di Penne avviene attraversando il terreno individuato dalla particella 372 del foglio 11 di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con lavori di ristrutturazione non completati.

Sono stati rilevati esiti di infiltrazioni e presenza di lesioni in vari ambienti, nonché il crollo di porzioni di soffitti parte dei quali risulta puntellato.

Gli impianti, di vetusta realizzazione, non sono funzionanti.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Esposizione: Nord e Sud;

Altezza interna utile: piano terra e piano primo altezza minima 2,30 massima m 4,40 circa; piano interrato altezza m 2,50 circa;

Str. verticali: muratura piena;

Solai: i solai sono in parte piani ed in parte a volta da ristrutturare;

Copertura: a tetto a più falde di recente realizzazione;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne; solo in parte intonacate;

Pareti interne: pareti intonacate e tinteggiate in pessimo stato;

Pavimentazione interna: mattonelle di graniglia, ecc;

Infissi esterni ed interni: in legno di vecchia fattura ed in pessimo stato;

Scale: scala interna in muratura piena con rivestimenti in pietra;

Impianti: di vecchia fattura e non funzionanti.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: m 4,0 circa;

Str. verticali: muratura piena;

Solai: a volta;

Copertura: a tetto a più falde e a terrazzo;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne; in parte intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate in pessimo stato;

Pavimentazione interna: in mattonelle di graniglia, ecc.;

Infissi esterni ed interni: in legno di vecchia fattura ed in pessimo stato;

Impianti: di vecchia fattura e non funzionanti.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: m 4,0 circa;

Str. verticali: muratura piena;

Solai: a volta;

Copertura: a tetto a più falde e a terrazzo;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne; in parte intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate in pessimo stato;
 Pavimentazione interna: in mattonelle di graniglia, ecc.;
 Infissi esterni ed interni: in legno di vecchia fattura ed in pessimo stato;
 Impianti: di vecchia fattura e non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato non risulta utilizzabile ma è nella disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato non risulta utilizzato ed è nella disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

L'immobile risulta libero

L'immobile allo stato non risulta utilizzato ma è nella disponibilità dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis C.	19/09/1991	59391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/1991		7712
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2010 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Pescara	14/08/2010	2029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/2018	13317	9352
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;

- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (dichiarazione di successione testamentaria trascritta al N. 9352 R.P. del 12/10/2018) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis C.	19/09/1991	59391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/1991		7712
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	30/08/2016	10547	7021		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2010 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle entrate Pescara	14/08/2010	2029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/2018	13317	9352
		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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (dichiarazione di successione testamentaria trascritta al N. 9352 R.P. del 12/10/2018) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1991 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio De Angelis C.	22/03/1999	59391	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/1991		7712
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/1999 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Pescara	22/03/1999	40	556
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/06/2006	13273	8155
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2008 al 14/08/2010	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	28/02/2008	893	2000
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	30/08/2016	10547	7021
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/08/2010 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle entrate Pescara	14/08/2010	2029	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/10/2018	13317	9352
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.

Si evidenzia che:

- non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** (né espressa né tacita);
- risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di **** Omissis **** esclusivamente per i beni in Cugnoli e Pietranico non oggetto di pignoramento;
- l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 28/02/2008 n. 893/2000 trascritta a Pescara il 30/08/2016 N. 7021 R.P.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (aggiornata al 20/07/2021) non risultano trascritti atti successi al pignoramento.

L'atto di provenienza (dichiarazione di successione testamentaria trascritta al N. 9352 R.P. del 12/10/2018) non risulta prodotta in atti e quindi si allega la relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/09/2020

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nell'Ipoteca legale del 30/08/2016 n. 893 iscritta a Pescara il 30/08/2016 N. 1746 R.P.

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 risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca legale R.P. N. 1746 del 30/08/2016: oneri di cancellazione: € 588,31

- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione

Iscritto a Pescara il 30/08/2016

Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 98.861,56

Capitale: € 91.876,52

Spese: € 1.931,53

Interessi: € 5.053,51

Rogante: Tribunale di Pescara

Data: 28/02/2008

N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 11/09/2020

Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nell'Ipoteca legale del 30/08/2016 n. 893 iscritta a Pescara il 30/08/2016 N. 1746 R.P.

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 risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca legale R.P. N. 1746 del 30/08/2016: oneri di cancellazione: € 588,31
- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'esecutata risulta erroneamente indicata come **** Omissis **** a favore nell'Ipoteca legale del 30/08/2016 n. 893 iscritta a Pescara il 30/08/2016 N. 1746 R.P.

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 risultano in essere è il seguente:

- Ipoteca legale R.P. N. 1746 del 30/08/2016: oneri di cancellazione: € 588,31
- Pignoramento Immobiliare R.P. N. 7015 del 11/09/2020: oneri di cancellazione: € 294,00

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in zona centrale del Comune di Catignano (PE), risulta di vetusta realizzazione.

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun progetto inerente detto fabbricato.

Si precisa che il Comune di Catignano ha emesso in data 16/08/2014 l'Ordinanza n. 52 nella quale si evince quanto segue:

"- Si è riscontrato il crollo della struttura di copertura dell'edificio disabitato di proprietà dei signori alcune parti della copertura sono cadute sull'abitazione adiacente di proprietà ****
Omissis ****;

- In considerazione di quanto sopra esposto, a parere di questo comando, è necessario predisporre una urgente verifica da parte di tecnico qualificato ed abilitato, al fine di stabilire la tipologia e la consistenza dei necessari lavori di ripristino, consolidamento e/o messa in sicurezza (...)."

A seguito della suddetta ordinanza risulta presentata dall'esecutata in data 29/12/2018 (protocollata in data 07/01/2019) domanda di "Occupazione del suolo pubblico per lavori posa in opera impalcatura (somma urgenza)" a firma dell'esecutata in cui vengono indicati i seguenti lavori:

- Puntellamento ove necessario degli elementi lignei del tetto;
- Rimaneggio del manto di copertura delle tegole in laterizio;
- Messa in opera di guaina impermeabilizzante;
- Messa in sicurezza dei cornicione e parte di intonaco laterali e frontale dell'immobile.

L'unico grafico allegato risulta firmato dal Perito Agrario **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ai fini della regolarità edilizia, in assenza di progettazione assentita, si fa riferimento alla planimetria catastale redatta in data 03/09/1987 da cui si evince che non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per la presenza di difformità prospettiche e interne tra cui:

- al piano terra il vano magazzino è accessibile dall'atrio attraverso una rampa e non da scala; al posto della scala presente nel vano magazzino si è rilevato un WC; sulla facciata retrostante del fabbricato non risulta esistente un piccolo manufatto ed una porta è stata sostituita da un'apertura più ampia a due ante;
- al piano secondo si sono rilevate alcune difformità della tramezzatura interna nonché difformità prospettiche;
- al piano interrato la scala di accesso al vano cantina è difforme, la porta di accesso è spostata su un lato inoltre è presente una apertura finestrata non indicata nella planimetria.

Si deve procedere quindi alla redazione di un progetto in sanatoria il cui costo è quantificabile in complessivi € 5.000,00 (comprensivi di oneri tecnici, diritti e sanzioni), tenendo conto degli interventi

strutturali necessari sulle nuove aperture realizzate e relativa progettazione.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in zona centrale del Comune di Catignano (PE), risulta di vecchia realizzazione.

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun progetto inerente detto fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ai fini della regolarità edilizia, in assenza di progettazione assentita, si fa riferimento alla planimetria catastale redatta in data 03/09/1987 da cui si evince che non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

- il vano WC indicato nella planimetria catastale risulta demolito;
- è stata realizzata un varco che collega detto immobile con l'immobile confinante (individuato dal foglio 11 particella 95 sub 7).

Le suddette difformità dovranno essere ripristinate.

Il costo delle opere di ripristino (rifacimento WC e chiusura varco di collegamento con l'immobile confinante) ed i costi di progettazione, sono quantificabili in complessivi € 6.000,00.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in zona centrale del Comune di Catignano (PE), risulta di vecchia realizzazione.

Dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun progetto inerente detto fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ai fini della regolarità edilizia, in assenza di progettazione assentita, si fa riferimento alla planimetria catastale redatta in data 03/09/1987 da cui si evince che sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 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 Catignano (PE) - Via Roma, 64
Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma con accesso dal civico 64, in zona centrale. L'appartamento, accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari, è composto da 5 vani più servizi e pertinenze e si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 258 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.895,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62
Locale al piano terra ad uso sgombero e cantina e annessa area (giardino) di pertinenza, siti nel

Comune di Catignano (PE) alla via Roma civici 60 e 62, in zona centrale. Il locale, costituito da quattro vani complessivi, si presenta in pessimo stato di conservazione così come l'area (giardino) di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 29.570,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catignano (PE) - Via Roma, 64	169,65 mq	300,00 €/mq	€ 50.895,00	100,00%	€ 50.895,00
Bene N° 2 - Cantina Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62	118,28 mq	250,00 €/mq	€ 29.570,00	100,00%	€ 29.570,00
Valore di stima:					€ 80.465,00

Valore di stima: € 80.465,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (€ 600,00 + € 500,00)	1100,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 3.000,00 + € 4.000,00)	7000,00	€

Valore finale di stima: € 72.365,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
Fabbricato ad uso abitazione e cantina ad un solo piano con corte di pertinenza, sito a Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre il vano cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 726, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.440,00
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
Capannone ad uso rimessa attrezzature e macchine agricole con corte di pertinenza, sito in Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 722, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.414,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	161,10 mq	400,00 €/mq	€ 64.440,00	100,00%	€ 64.440,00
Bene N° 4 - Capannone Catignano (PE) - Contrada Paludi snc	247,07 mq	200,00 €/mq	€ 49.414,00	100,00%	€ 49.414,00
Valore di stima:					€ 113.854,00

Valore di stima: € 113.854,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (€ 500,00 + € 500,00)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 6.500,00 + € 2.000,00)	8500,00	€
Costo opere di ripristino (€ 1.000,00 + € 6.000,00)	7000,00	€

Valore finale di stima: € 97.354,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3
Appartamento al piano terra e primo (collegati da scala) con area di pertinenza e cantina al piano interrato, sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civico 3, in zona centrale. L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.160,00
- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5
Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 4 e 5, in zona centrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.000,00
- Bene N° 7** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2
Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 1 e 2, in zona centrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3	437,20 mq	300,00 €/mq	€ 131.160,00	100,00%	€ 131.160,00
Bene N° 6 - Negozio Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5	48,00 mq	500,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
Bene N° 7 - Negozio Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2	52,00 mq	500,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00
Valore di stima:					€ 181.160,00

Valore di stima: € 181.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Bene N. 5	5000,00	€
Costo opere di ripristino e relativa progettazione - Bene N. 6	6000,00	€

Valore finale di stima: € 169.560,00

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 02/08/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/07/2021)
- ✓ N° 3 - Dichiarazione di successione testamentaria del 2011
- ✓ N° 4 - Dichiarazione di successione testamentaria del 2018
- ✓ N° 5 - Sentenza per divisione
- ✓ N° 6 - Lotto N. 1 - Documentazione catastale
- ✓ N° 7 - Lotto N. 1 - Progetto Concessione N. 27/1986
- ✓ N° 8 - Lotto N. 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Lotto N. 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 10 - Lotto N. 2 - Progetto Capannone
- ✓ N° 11 - Lotto N. 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 - Lotto N. 3 - Documentazione catastale
- ✓ N° 13 - Lotto N. 3 - Ordinanza N. 52/2014
- ✓ N° 14 - Lotto N. 3 - Documentazione fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Via Roma, 64
Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma con accesso dal civico 64, in zona centrale. L'appartamento, accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari, è composto da 5 vani più servizi e pertinenze e si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 258 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina e locali di sgombero ubicati a Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62
Locale al piano terra ad uso sgombero e cantina e annessa area (giardino) di pertinenza, siti nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma civici 60 e 62, in zona centrale. Il locale, costituito da quattro vani complessivi, si presenta in pessimo stato di conservazione così come l'area (giardino) di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 72.365,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
Fabbricato ad uso abitazione e cantina ad un solo piano con corte di pertinenza, sito a Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre il vano cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 726, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Catignano (PE) - Contrada Paludi snc
Capannone ad uso rimessa attrezzature e macchine agricole con corte di pertinenza, sito in Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 722, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 97.354,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3
Appartamento al piano terra e primo (collegati da scala) con area di pertinenza e cantina al

piano interrato, sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civico 3, in zona centrale.
L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5
Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 4 e 5, in zona centrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2
Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 1 e 2, in zona centrale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 169.560,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.365,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Via Roma, 64		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 258 sub 1	Superficie	169,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con lavori di ristrutturazione non completati. Sono stati rilevati esiti di infiltrazioni e presenza di lesioni in vari ambienti nonché crolli di porzioni dei soffitti. Alcuni vani del piano secondo sono privi di pavimenti e intonaci. Gli impianti (di vetusta realizzazione) non sono funzionanti. E' stato rilevato il rifacimento della copertura e del soffitto.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma con accesso dal civico 64, in zona centrale. L'appartamento, accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari, è composto da 5 vani più servizi e pertinenze e si presenta in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina e locali di sgombero			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Via Roma, 60 e 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina e locali di sgombero Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	118,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti (di vetusta realizzazione) non sono funzionanti. Il giardino di pertinenza risulta in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Locale al piano terra ad uso sgombero e cantina e annessa area (giardino) di pertinenza, siti nel Comune di Catignano (PE) alla via Roma civici 60 e 62, in zona centrale. Il locale, costituito da quattro vani complessivi, si presenta in pessimo stato di conservazione così come l'area (giardino) di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.354,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 726, Categoria A3	Superficie	161,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso abitazione e cantina ad un solo piano con corte di pertinenza, sito a Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre il vano cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e la sua famiglia		

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Contrada Paludi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 722, Categoria C6	Superficie	247,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Capannone ad uso rimessa attrezzature e macchine agricole con corte di pertinenza, sito in Catignano (PE) alla C.da Paludi, in zona extraurbana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.560,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	437,20 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con lavori di ristrutturazione non completati. Sono stati rilevati esiti di infiltrazioni e presenza di lesioni in vari ambienti, nonchè il crollo di porzioni di soffitti parte dei quali risulta puntellato. Gli impianti, di vetusta realizzazione, non sono funzionanti.
Descrizione:	Appartamento al piano terra e primo (collegati da scala) con area di pertinenza e cantina al piano interrato, sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civico 3, in zona centrale. L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 4 e 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 4 e 5, in zona centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Negozio			
Ubicazione:	Catignano (PE) - Piazza San Francesco, 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 95, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Locale negozio posto al piano terra del fabbricato sito in Catignano (PE) alla Piazza S. Francesco civici 1 e 2, in zona centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 64

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - CANTINA E LOCALI DI SGOMBERO UBICATI A CATIGNANO (PE) - VIA ROMA, 60
E 62**

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CATIGNANO (PE) - CONTRADA PALUDI SNC**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 3**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 4 E 5

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51
Rogante: Tribunale di Pescara
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 893

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CATIGNANO (PE) - PIAZZA SAN FRANCESCO, 1 E 2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Pescara il 30/08/2016
Reg. gen. 10548 - Reg. part. 1746
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 98.861,56
Capitale: € 91.876,52
Spese: € 1.931,53
Interessi: € 5.053,51

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 11/09/2020
Reg. gen. 10262 - Reg. part. 7015
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****