

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bufo Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Dott. Agronomo Bufo Ernesto, con studio in Via Clitunno, 45/2 - 65129 - Pescara (PE), email ernestobufo@gmail.com, PEC e.bufo@epap.conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra
- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Appartamento ubicato al piano terra di un edificio costituito da tre piani, con annesso locale deposito ubicato al terzo piano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costituito da tre piani, a servizio del bene N° 01.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra
- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

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

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

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)

Si allega estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

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)



Si allega estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roseto degli Abruzzi (TE).

CONFINI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di esecuzione confina, con le aree esterne di proprietà Tavani Diana e Tavani Giovanni; all'interno del palazzo con vano scale e proprietà Tavani Diana e Tavani Giovanni, salvo altri.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Il locale deposito oggetto di esecuzione confina, con pianerottolo al terzo piano del palazzo e proprietà Tavani, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	100,00 mq	0,95	95,00 mq	3,00 m	Terra
Soffitta	12,00 mq	12,00 mq	0,15	1,80 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				96,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10,
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1974 al 06/07/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,79 Piano T
Dal 06/07/1980 al 31/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,79 Piano T
Dal 31/01/1992 al 26/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 26/04/1992 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 23/05/2006 al 06/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 06/10/2009 al 06/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 06/10/2009 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 02/03/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1974 al 06/07/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,05 Piano 3°
Dal 06/07/1980 al 31/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,05 Piano 3°
Dal 31/01/1992 al 26/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano 3°
Dal 26/04/1992 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano 3°
Dal 23/05/2006 al 06/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano 3°
Dal 06/10/2009 al 06/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano 3°
Dal 06/10/2009 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano 3°
Dal 02/03/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq

Rendita € 60,12
Piano 3°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10,
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	320	6		A2	1	6,5 vani	100 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	320	17		C2	1	12 mq	12 mq	60,12 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10,
PIANO TERRA

La valutazione del bene n° 01 comprende anche il bene n° 02.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Il bene n°02 è stato valutato con il bene n° 01 di cui costituisce parte integrante.

PATTI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Non sono stati rilevati.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Non sono stati rilevati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è in normale stato di conservazione.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

L'immobile in oggetto è in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

L'appartamento in oggetto condivide con gli altri condomini l'accesso all'ingresso principale del palazzo, il vano scale interno e le scale per l'accesso al locale soffitta posto al terzo ed ultimo piano dell'edificio.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Il locale deposito in oggetto condivide con gli altri condomini l'accesso all'ingresso principale del palazzo, il vano scale interno e le scale per l'accesso al terzo ed ultimo piano dell'edificio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Non sono stati rilevati.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Non sono stati rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

-Caratteristiche del fabbricato:

- Struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio; - Solai in c.a.; - Copertura a quattro falde in c.a. con manto di tegole; - Pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate;

Caratteristiche appartamento:

- Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate; - pavimentazione interna con marmittoni nella zona giorno e nella zona notte, pavimentazione bagno in ceramica; - Portone ingresso in legno; finestre interne in legno verniciato con vetro singolo e avvolgibili esterni in legno; - Porte interne in legno tamburato, alcune con vetro; - Impianto elettrico sottotraccia a norma (progetto non rinvenuto); - Impianto idrico a norma (progetto non rinvenuto); - Impianto termico autonomo con caldaia a metano con radianti in ghisa (progetto non rinvenuto), impianto citofono, un climatizzatore in camera. Il tutto in normale stato di manutenzione.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

-Caratteristiche del fabbricato:

- Struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio; - Solai in c.a.; - Copertura a quattro falde in c.a. con manto di tegole; - Pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate;

Caratteristiche locale deposito:

- Pareti interne non intonacate; - pavimentazione interna allo stato grezzo, pavimentazione bagno in ceramica; - Porta ingresso in legno. Il tutto in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/03/2023
- Scadenza contratto: 20/03/2026
- Scadenza disdetta: 20/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/03/2023
- Scadenza contratto: 20/03/2026
- Scadenza disdetta: 20/12/2025

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1974 al 06/07/1980	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NAPOLEONE	19/09/1974	99374	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/07/1980 al 31/01/1992	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	07/10/1974	4294	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/1992 al 26/04/1992	**** Omissis ****	Pescara	18/12/1980	82	294
		Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amicarelli	31/01/1992	17903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	14/02/1992	1439	
Dal 26/04/1992 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Pescara	08/10/1992	61	439
Dal 23/05/2006 al 06/10/2009	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2009 al 06/10/2009	**** Omissis ****	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA	06/10/2009	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2009 al 02/03/2011	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE	06/10/2009	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/12/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	02/03/2011	63304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Pescara	03/03/2011		
	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.

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1974 al 06/07/1980	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NAPOLEONE	19/09/1974	99374	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	07/10/1974	4294	
Dal 06/07/1980 al 31/01/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	18/12/1980	82	294
	**** Omissis ****	Atto notarile			

Dal 31/01/1992 al 26/04/1992		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amicarelli	31/01/1992	17903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	14/02/1992	1439	
Dal 26/04/1992 al 23/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescara	08/10/1992	61	439
Dal 23/05/2006 al 06/10/2009	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2009 al 06/10/2009	**** Omissis ****	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA	06/10/2009	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	23/11/2009		
		Registrazione			

Dal 06/10/2009 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE	06/10/2009	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/12/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****				
		Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MATTEIS GIOVANNI	02/03/2011	63304	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	03/03/2011		
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 03/03/2011
Reg. gen. 3310 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/02/2024
Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: per ogni trascrizione € 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più € 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi legislativi).

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 03/03/2011
Reg. gen. 3310 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/02/2024

Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: per ogni trascrizione € 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più € 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi legislativi).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

- Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE);
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara;
- Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

- Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE);
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara;
- Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

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

- Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE);
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia



di Pescara;

- Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

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

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

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

- Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE);
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara;
- Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra
Appartamento ubicato al piano terra di un edificio costituito da tre piani, con annesso locale deposito ubicato al terzo piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 106.480,00

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato con il procedimento di stima diretto-comparativo monoparametrico, prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mq). La ricerca dei dati per eseguire la comparazione è stata effettuata con una indagine di mercato, sui beni simili a quelli da stimare, presso le seguenti fonti: Agenzie Immobiliari operanti nella zona in questione, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, quotazioni riportate da riviste specializzate (Il Consulente Immobiliare) e tramite interviste dirette a testimoni privilegiati (studi tecnici di progettazione) che operano sul territorio interessato. Sono stati presi in considerazione i recenti prezzi di mercato, effettivamente registrati sul mercato edilizio della zona in oggetto ed in zone limitrofe, riferiti ad immobili assimilabili a quelli in esame per: consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, categoria, stato di conservazione, situazione giuridica in termini urbanistici. I dati raccolti con l'indagine campionaria sono stati sottoposti ad analisi statistica, da cui, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti i seguenti valori di mercato: da un minimo di € 900,00 al mq ad un massimo di € 1.300,00 al mq. Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dell'attuale stato di conservazione degli immobili in oggetto e delle caratteristiche della zona ove essi si trovano, si procede all'adozione del valore medio pari a € 1.100,00 al mq.

- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo
Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costituito da tre piani, a servizio del bene N° 01.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra	96,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 106.480,00	100,00%	€ 106.480,00
Bene N° 02 - Deposito Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo	2,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 106.480,00



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 11/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agronomo Bufo Ernesto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra
Appartamento ubicato al piano terra di un edificio costituito da tre piani, con annesso locale deposito ubicato al terzo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE); - Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara; - Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).
- **Bene N° 02** - Deposito ubicato a Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo
Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costituito da tre piani, a servizio del bene N° 01.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Autorizzazione a costruire del 01/04/1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE); - Licenza d'uso della costruzione rilasciata in data 19/04/1973 prot. N. 9131, dal Prefetto della Provincia di Pescara; - Abitabilità del 21/01/1974, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montesilvano (PE).



LOTTO UNICO

Bene N° 01 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	96,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano terra di un edificio costituito da tre piani, con annesso locale deposito ubicato al terzo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 02 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	2,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costituito da tre piani, a servizio del bene N° 01.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 03/03/2011
Reg. gen. 3310 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/02/2024
Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 03/03/2011
Reg. gen. 3310 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/02/2024
Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ALLEGATI

- Decreto di nomina C.T.U. (all. 01)
- Verbale di giuramento C.T.U. (all. 02)
- Verbale di sopralluogo. (all. 03)
- Documentazione anagrafe e stato civile Comune di Montesilvano (PE), stato civile Comune di Roseto degli Abruzzi. (all. 04)
- Richiesta accesso agli atti settore urbanistico Comune di Montesilvano (PE). (all.05)
- Documentazione catastale. (all. 06)
- Ispezione pubblicità Immobiliare. (all. 07)
- Richiesta di registrazione contratto di affitto. (all.08)
- Documentazione fotografica. (all. 09)

PESCARA, Lì 11.02.2025

IL CTU

Dott. Agronomo Ernesto Bufo