



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE°

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

promossa da























AST_{1 di 25} GIUDIZIARIE®

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico GIUDIZIARIE°	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.
UDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°





















INCARICOASTE

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.

ASTE PREMESSA

ASTE

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

DIZIARIE°

DESCRIZIONEUDIZIARIE

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.



ASTE BIUDIZIARI



LOTTO UNICOSTE

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 regi<mark>st</mark>ro 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)

ASTE GIUDIZIARIE

R

Si allega estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, r<mark>ila</mark>sciato 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	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	100,00 mg	100,00 mq	0,95	95,00 mq	3,00 m	Terra
	-	•		•		
Soffitta	12,00 mg	12,00 mq	0,15	1,80 mq	0,00 m	Terzo
TTE	-	•	A C			
DIES		Totale superficie	convenzionale:	96,80 mq		
DI7IARIF®			GIU	DIZIARIF®		
D120 (()2		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
	Super	ficie convenzion	ale complessiva:	96,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

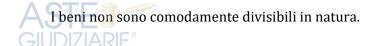
BENE N° 02 - DEPOSITO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
OTE -				TEO		
Soffitta	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	Terzo
UDIZIARIE"		Fotale superficie	convenzionale:	\angle 2,40 mq		
		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
	Superf	icie convenziona	ale complessiva:	2,40 mq		

ASTE GILIDIZIADIE®

ASTE GIUDIZIARI







CRONISTORIA DATI CATASTALI

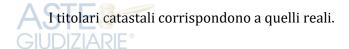
BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CAVOUR N° 10, PIANO TERRA

-	Δ		
	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
A.G.	Dal 06/07/1980 al 31/01/1992 DIZIARIE®	**** 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 **** DIZIARIE®	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
GIL	Dal 23/05/2006 al 06/10/2009 DIZIARIE®	**** 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 **** DIZIARIE®	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 320, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Δ	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
GIL	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











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 **** DIZIARIE	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°	IARIE
A GIL	Dal 06/07/1980 al 31/01/1992 STE DIZIARIE®	**** 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°	L
^ (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°	N. I
GIU	Dal 23/05/2006 al 06/10/2009 DIZIARIE®	**** Omissis **** GIUI	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 **** DIZIARIE®	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°	IARIE
A (GIU	Dal 06/10/2009 al 02/03/2011 STE DIZIARIE®	**** Omissis **** AG	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	









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										
CTE	CTE				∧ CTE ¾						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
UDIZIA	RIE°			Cens.			GIUDI	catastale ®			
	31	320	6		A2	1	6,5 vani	100 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale



ente nonché con quanto

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

CIL	The second						ΔC				
VIL					Catas	to fabbri	cati (CF)				
DIZIA	SIE.						GIUDI	7IARIF®			
D	ati identi	ficativi				Γ	ati di classame	ento			
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	
			^	CT	- 8					Λ	CTE

Corrispondenza catastale

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





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



ASTE GIUDIZIARIE



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

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.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTEGIUDIZIARIE

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, ZARIE 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.

ASTE GIUDIZIARIE



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.



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

ivo personale - è vietata ogni



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponib<mark>il</mark>e.

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:

• ARegistrazione 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

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







STE		NAPOLEONE	19/09/1974	99374	
DIZIARIE°			GUTrasc	rizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	A 0=		Regist	trazione	A OTE
	AS	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIUD	Pescara	07/10/1974	4294	GIUDIZIA
Dal 06/07/1980 al	**** Omissis ****		Dichiarazione	e di successione	
31/01/1992		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
TT 9			06/07/1980		
DIE			Trasc	rizione	
DIZIARIE°			GIUDIZ	.IARIE"	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Regist	trazione	
	AS	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIUD	Pescara E ®	18/12/1980	82	²⁹⁴ JUDIZIA
Dal 31/01/1992 al 26/04/1992	**** Omissis ****		Atto r	notarile	
20,01,2332		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amicarelli	31/01/1992	17903	
STE			Trasc	rizione	
DIZIARIE°		Presso	Data 7	Reg. gen.	Reg. part.
			Regist	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AS	Pescara	14/02/1992	1439	ASTE
Dal 26/04/1992 al	**** Omissis ****	ZIARIE®	Dichiarazione	e di successione	GIUDIZIA
23/03/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/04/1992		
DIZIARIF°		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
160 000			010012		
			Regist	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	31/01/1992 Dal 31/01/1992 al 26/04/1992 DIZIARIE®	31/01/1992 Dal 31/01/1992 al 26/04/1992 Dal 26/04/1992 al **** Omissis **** Dal 26/04/1992 al **** Omissis ****	Dal 06/07/1980 al 31/01/1992 Rogante Dal 31/01/1992 Rogante Dal 31/01/1992 al 26/04/1992 al 23/05/2006 Presso Dal 26/04/1992 al 23/05/2006 Presso Dal 26/04/1992 al 23/05/2006 Presso Presso Presso	Presso Data	Presso Data Reg. N° Rogante Data Repertorio N° 06/07/1980 Presso Data Repertorio N° 06/07/1980 Presso Data Reg. N° Amicarelli 31/01/1992 17903 Presso Data Reg. N° Presso Data Reg. N° Amicarelli 31/01/1992 17903 Presso Data Reg. N° Presso Data Reg. R° Registrazione



ASTE		Pescara	08/10/1992	61	439				
Dal 23/05/2006 06/10/2009	al **** Omissis ****		VOLTURA	D'UFFICIO					
00/10/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
			23/05/2006						
			Trascrizione						
	AS	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
	GIUD	ZIARIE®			GIUDIZIA				
			Regist	razione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
\ CTE 3			ΛСΤ						
Dal 06/10/2009 06/10/2009	al **** Omissis ****	SEN	TENZA (ATTO DELL'	AUTORITA' GIUDIZIAI	RIA)				
FIODYZI/ARIE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA	06/10/2009	1870					
	AS GIUD		Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
		Pescara ©	23/11/2009		GIUDIZIA				
			Regist	trazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
OTES			A CT						
Dal 06/10/2009 02/03/2011	al **** Omissis ****			D'UFFICIO					
JUDIZIARIE		Rogante	Data DIZ	Repertorio N°	Raccolta N°				
		TRIBUNALE CIVILE	06/10/2009	1870					
			Trasc	rizione					
	A 0	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
	AS	Pescara	03/12/2009		ASIL				
	GIUD	ZIARIE®	Regist	trazione	L GIUDIZIA				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
D-102/02/2011	al **** O; a.; a.***		Atto	and a will a					
Dal 02/03/2011 30/09/2024	al **** Omissis ****	Day 1	ASL	notarile	December 200				
SIUDIZIARIE°		Rogante DE MATTEIS GIOVANNI	Data 02/03/2011	Repertorio N° 63304	Raccolta N°				
			Trasc	rizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
	^ ^ C				A OTE				



ASTE	Pescara		A DIE®	
GIUDIZIARIE		Registra	azione	
	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. ZARIE

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 ****	E	Atto	notarile	ASTE		
	GIUD	Z A Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NAPOLEONE	19/09/1974	99374			
			Tras	crizione			
OTE 8		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
DIZIADIE [®]			CILIDI	ZIADIE®			
			Regis	strazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Pescara	07/10/1974	4294			
Dal 06/07/1980 al 31/01/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione					
, ,	GILID	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
	OIOD	(Z1/ X1X1L	06/07/1980		CIODIZI		
			Tras	crizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
STE			AST				
JDIZIARIE°			Regis	strazione ®			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Pescara	18/12/1980	82	294		

R

13	Dal 31/01/1992 al		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Ù	26/04/1 <mark>99</mark> 2		Amicarelli	31/01/1992	17903		
				Trascri			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Δς			<u> </u>	ASTE	
			IZIADIE®	Registr			
		GIOD	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			Pescara	14/02/1992	1439		
-	Dal 26/04/1992 al	**** Omissis ****		Dichiarazione (di successione		
	23/05/2006	Omissis				D 1. 200	
(Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
1				26/04/1992			
U	DIZIARIE			Trascri	izione		
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			11000	2400	reg. gem	riog. pur ci	
		∆ C ⁻		Registr	Registrazione		
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		GIUD	Pescara	08/10/1992	61	439	
_	Dal 23/05/2006 al	**** Omissis ****				1-51	
	06/10/2009	Omissis		VOLTURA D'UFFICIO			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
(STE			23/05/2006	8,		
1				Trascri	izione ®		
IU	DIZIARIE		Presso	Data	AKIL	Dog nowt	
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
				Registrazione			
		Δ 9	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			ZIARIE®				
		GIUD				GIUDIZIA	
	Dal 06/10/2009 al 06/10/2009	**** Omissis ****	SEN'	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)			
	,,,		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			TRIBUNALE CIVILE	06/10/2009	1870		
			DI PESCARA	A CTE	8,		
			Trascrizione				
/	STE PIES			Trascri	izione		
\.	STE DIZIARIE		Presso	Trascri Data	Reg. gen.	Reg. part.	
\\	STE DIZIARIE®			Data	ARIE"	Reg. part.	
IU	STE DIZIARIE		Presso Pescara	GIUDIZI	ARIE"	Reg. part.	



A CTE		D	A.CT	D NO	Vol. N°		
ASIL		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GIUDIZIARIE°			GIUDIZ	IARIE°			
Dal 06/10/2009 al 02/03/2011	**** Omissis ****		VOLTURA D'UFFICIO				
02/00/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		TRIBUNALE CIVILE	06/10/2009	1870			
	ΔC				ACTE		
		Trascrizione					
	GIUD	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Pescara	03/12/2009				
			Registrazione				
CTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
FILDIZIARIF°			GIUDI7	IARIF®			
Dal 02/03/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Atto notarile					
30/03/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		DE MATTEIS GIOVANNI	02/03/2011	63304			
	AS		Trasc	rizione	ASTE		
	GIUD	Z A Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Pescara	03/03/2011				
			Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ASTE			AST				
SILIDIZIARIE®			GIUDI7	IARIF®			

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 **** ZARE

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 \in 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più \in 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi legislativi).

HO I E

ASTE GIUDIZIARIE®

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:

GIUDIZIARIE®

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 \in 262,00 - per ogni iscrizione 0,50% della somma originariamente iscritta più \in 94,00 fisse. (i suddetti costi possono subire variazioni a seguito di interventi legislativi).

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE

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

18 di 25 2009

R

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 direttocomparativo monoparametrico, prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la superficie convenzionale (mg). 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 mg.

 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 ZIARIE°	€ 106.480,00	100,00%	€106.480,00 GIUDIZIARIE
Bene N° 02 - Deposito Montesilvano (PE) - via Cavour n° 10, piano Terzo	2,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	3,-	
DIZIADIE®			GUDIZI	Valore di stima:	€ 106.480,00



ASTE GIUDIZIARII









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 terzo piano. al Identificato catasto Fabbricati - Fg. 31, 320, Sub. Categoria A2 al Part. L'immobile viene posto in vendita per diritto Proprietà (1/1) il di 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 catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2 viene L'immobile posto in vendita per il diritto di Proprietà 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). GIUDIZIARIE













ASTE

ASTE 22 di 25 GIUDIZIARIE

R

Firmato Da: BUFO ERNESTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ee07c



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

	Bene N° 01 - Appartamento				
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Cavour nº 10, piano Terra			ASTE	
Diritto reale:	Proprietà ZARE®	Quota	1/1	GIUDIZIA	
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 conservazion	e.			
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			ASTE	
	GIUDIZIARIE°			GIUDIZIAI	

	OTODIZI/ TAIL			O TO D IZII
	Bene N° 02 - Deposito			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Cavour nº 10, piano Terzo			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
STE	ΔS	TES		
Tipologi <mark>a immobile:</mark> DIZIARIE	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 320, Sub. 17, Categoria C2	Superficie ZARE	2,40 mq	
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è in normale stato di conservazion	e.		
Descrizione:	Locale deposito ubicato al terzo piano di un edificio costi	tuito da tre pia	ni, a servizio del	bene N° 01.
Vendita soggetta a IVA:	NO A CTE			Δ ΩΤΕ
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	GIUDIZIARIE°			GIUDIZIA
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

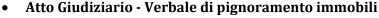
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni





Trascritto a Pescara il 22/02/2024

Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870

Quota: 1/1

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

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

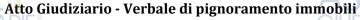
Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Trascrizioni





Trascritto a Pescara il 22/02/2024

Reg. gen. 2580 - Reg. part. 1870

Quota: 1/1

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



ASTE 24 di 25 GIUDIZIARIE

R



ALLEGATIANTE

- Decreto di nomina C.T.U. (all. 01)
- Verbale di giuramento C.T.U. (all. 02)
- Verbale di sopralluogo. (all. 03) | ARE



- 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)





Dott. Agronomo Ernesto Bufo









ASTE 325 di 25 GIUDIZIARIE 1/07/2009