

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzotta Luigina, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	11

Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	22
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	24
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	26

Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 289/2022 del R.G.E. ....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto .....	38



All'udienza del 20/03/2023, il sottoscritto Arch. Mazzotta Luigina, con studio in Via Mantini, 6 - Pescara (PE), email luiginamazzotta@libero.it, Fax 085 42 12 985, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 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 Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 8 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1.

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è composta da un piano terra con destinazione zona giorno collegata tramite da una scala interna al piano primo destinato a zona notte.

Al piano terra vi è un giardino di circa mq. 320 in parte pavimentato e in parte a verde che circonda l'intero fabbricato.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite il cancello pedonale con annesso citofono.

Il giardino è recintato per tutto il suo perimetro da un muretto di altezza variabile sormontato da ringhiera.

La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



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° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 189, sub. 9 Cat. C/6 ubicata all'interno di un fabbricato isolato costituito da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Messina.

Detta unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra. L'accesso alla medesima unità abitativa avviene tramite un cancello scorrevole posto all'interno del giardino del bene 1 anch'esso oggetto di pignoramento.

La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

---

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 7 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1.

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano secondo - SOTTOTETTO.

L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla scala esterna posta nel giardino di proprietà con accesso indipendente.

La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

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 separazione legale dei beni.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine richiesto dalla sottoscritta CTU presso il Comune di Spoltore (Pe), l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la moglie nell'atto depositato in data 14/01/2008 a rogito del notaio Marra Egidio si evidenzia la scelta del regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine richiesto dalla sottoscritta CTU presso il Comune di Spoltore (Pe), l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la moglie nell'atto depositato in data 14/01/2008 a

rogito del notaio Marra Egidio si evidenzia la scelta del regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

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 separazione legale dei beni.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine richiesto dalla sottoscritta CTU presso il Comune di Spoltore (Pe), l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la moglie nell'atto depositato in data 14/01/2008 a rogito del notaio Marra Egidio si evidenzia la scelta del regime di separazione dei beni.

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Unità immobiliare ad uso abitazione al civile ubicata nel Comune di Spoltore in località Villa Raspa di Spoltore in via Catania al civico 1, posta al piano terra e primo piano con annessa area di pertinenza adibita a giardino e identificata al N.C.E.U. al foglio 5, Particella 762, Subalterno 7 e subalterno 8.

Tale fabbricato di tre piani fuori terra confina con distacchi da Via del Circuito, Via Catania, Via Messina, salvo altri.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Unità immobiliare ad uso AUTORIMESSA ubicata nel Comune di Spoltore in località Villa Raspa di Spoltore in via Messina, posta al piano terra identificata al N.C.E.U. al foglio 5, Particella 189, Subalterno 9.

Il fabbricato di tre piani fuori terra dove è situato l'immobile oggetto di pignoramento, confina con distacchi da Via Catania, Via Messina e proprietà Ricci Franco.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Unità immobiliare ad uso abitazione al civile ubicata nel Comune di Spoltore in località Villa Raspa di Spoltore in via Catania al civico 1, posta al secondo - sottotetto identificata al N.C.E.U. al foglio 5, Particella 762, Subalterno 7.

Tale fabbricato di tre piani fuori terra confina con distacchi da Via del Circuito, Via Catania, Via Messina, salvo altri.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,68 mq	245,80 mq	1	245,80 mq	2,85 m	terra e primo
Veranda	36,30 mq	40,00 mq	0,45	18,00 mq	2,85 m	terra
Terrazza	36,30 mq	36,30 mq	0,45	16,34 mq	3,17 m	primo
Balconi scoperti	6,80 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	3,17 m	primo
Giardino	326,00 mq	326,00 mq	0,18	58,68 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>340,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>340,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto dal piano terra con destinazione zona giorno e piano primo con destinazione zona notte collegato da una comoda scala interna.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,50 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,84 mq	122,90 mq	1	122,90 mq	2,20 m	SOTTOTETTO
Terrazza	36,30 mq	36,30 mq	0,45	16,34 mq	2,20 m	SOTTOTETTO

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>139,24 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>139,24 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1993 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 762, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 VANI Rendita € 867,65 Piano TERRA E PRIMO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1990 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 189, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 36 MQ Superficie catastale 35 mq Rendita € 57,64 Piano TERRA
Dal 30/12/2004 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 189, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 36 Superficie catastale 35 mq Rendita € 57,64 Piano TERRA

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1993 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 762, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale totale mq 130; totale escluse aree scoperte 123 mq Rendita € 418,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	762	8		A2	3	10,5 vani	totale 248 mq; totale aree scoperte 240 mq	867,65 €	terra e primo		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	189	9		C6	2	36 mq	35 mq	57,64 €	terra		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	762	7		A2	2	6 vani	TOTALE 130 MQ; TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERT E 123 mq	418,33 €	sottotetto	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne del fabbricato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne del fabbricato.

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Il giardino che circonda l'intero fabbricato di circa mq 320 è una parte comune ai beni 1, 2 e 3 oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Il giardino che circonda l'intero fabbricato di circa mq 320 è una parte comune ai beni 1, 2 e 3 oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Il giardino che circonda l'intero fabbricato di circa mq 320 è una parte comune ai beni 1, 2 e 3 oggetto di pignoramento.

Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene tramite una scala indipendente posta sotto al portico comune all'esterno del giardino.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

In sede di sopralluogo effettuato il 06/04/2023 la sottoscritta ha potuto constatare che l'unità abitativa sottoposta a pignoramento si presenta in buona stato di conservazione e di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Esposizione: portone ingresso lato nord

Altezza interna utile al piano terra mt 2,85; al piano primo mt 3,17;

Strutture verticali: muratura a mattoni;

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate al civile;

Pavimentazione interna: sia al piano terra che al piano primo il pavimento è in massello essenza iroko, in buone condizioni di manutenzione.

Infissi esterni ed interni: il portone esterno è a doppia anta con vetro in legno massello color noce, anche gli infissi esterni (finestre, porte) sono in massello in essenza color noce, tapparelle in legno, mentre le porte interne sono laccate al piano terra e in tamburato color legno quelle del piano primo della zona notte.

Scala interna : le alzate e le pedate sono rivestite in legno massello in essenza iroko;

Impianto elettrico, idrico, termico e di condizionamento; l'impianto idro-termo-sanitario è sottotraccia a norma l'impianto termico è centralizzato con linee separate ad ogni piano; l'impianto elettrico 220v sottotraccia; macchina di condizionamento presenti al piano terra e al piano primo (zona notte)

Giardino di circa mq 320

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

In sede di sopralluogo effettuato il 06/04/2023 la sottoscritta ha potuto constatare che l'autorimessa sottoposta a pignoramento si presenta in buona stato di conservazione e di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Esposizione: porta basculante lato nord

Altezza interna utile media ml 2,50;

Strutture verticali: muratura a mattoni;

Solai: in latero-cemento

Pareti esterne ed interne: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate al civile;

Pavimentazione interna: il pavimento è in marmo tipo trani, in buone condizioni di manutenzione.

Infissi esterni: basculante in lamiera tinteggiata  
E' presente l'impianto elettrico 220v;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

In sede di sopralluogo effettuato il 06/04/2023 la sottoscritta ha potuto constatare che l'unità abitativa sottoposta a pignoramento si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Fondazioni: pilastri in cemento armato

Esposizione: portone ingresso lato nord

Altezza interna media utile al piano sottotetto mt 2,20

Strutture verticali: muratura a mattoni;

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate al civile;

Pavimentazione interna: pavimentazione su tutta la superficie dell'appartamento in gres porcellanato, in buone condizioni di manutenzione.

Infissi esterni ed interni: il portone esterno è a doppia anta con vetro in legno massello color noce, anche gli infissi esterni (finestre, porte) sono in massello in essenza color noce, scuretti in legno, mentre le porte interne sono laccate in tamburato color panna.

Scala esterna : le alzate e le pedate sono rivestite in marmo di Trani;

Impianto elettrico, idrico, termico; l'impianto idro-termo-sanitario è sottotraccia e a norma; l'impianto termico è a norma con elementi riscaldanti in ghisa; l'impianto elettrico 220v sottotraccia;

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari.

Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono stati registrati dei contratti di locazione ultra novennali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla richiesta effettuata dalla sottoscritta è pervenuto via PEC il seguente contratto di locazione che allego agli atti.

In relazione al contratto del piano terra e primo si riportano le seguenti informazioni:

- contratto di locazione dell'appartamento al PIANO TERRA E PRIMO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/07/2011 - n.64008 repertorio - n. 31082 raccolta;

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento, sono stati registrati due contratti ultra novennali che riguardano il piano terra e primo e del piano sottotetto che si allegano agli atti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari.

Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono registrati due contratti di locazione ultra novennali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In relazione ai contratti si riportano le seguenti informazioni:

- contratto di locazione dell'appartamento al PIANO TERRA E PRIMO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/07/2011 - n.64008 repertorio - n. 31082 raccolta;

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati registrati due contratti ultra novennali del piano terra e primo e quello del piano sottotetto che si allegano agli atti.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari.

Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono stati registrati due contratti di locazione ultra novennali relativamente al piano terra-primo e sottotetto per gli immobili oggetto di pignoramento.

In relazione al contratto del piano sottotetto si riportano le seguenti informazioni:

- contratto di locazione dell'appartamento al PIANO SOTTOTETTO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/11/2011 - n.64007 repertorio - n. 31081 raccolta.

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati registrati due contratti ultra novennali del piano terra e primo e quello del piano sottotetto che si allegano agli atti.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 10/02/1982 al 30/05/1993	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		EGIDIO MARRA	10/02/1982	2420	1094
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ALANNO	03/03/1982	1758	1489
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/02/1982 al 30/05/1993	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		EGIDIO MARRA	10/02/1982	2421	1095
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ALANNO (PE)	03/03/1982	1759	1490
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/05/1993 al 29/01/2007	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE DEL 29/11/2007 FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2007 al 29/03/2023	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE DEL 29/11/2007 Pratica n.PE0294292 IN ATTI DAL 29/11/2007 - fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7601.1/2007)i</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		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° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2004 al 29/03/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FAIETA MARCO	30/12/2004	1593	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1982 al 30/05/1993	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		EGIDIO MARRA	10/02/1982	2421	1095
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ALANNO (PE)	03/03/1982	1759	1490
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 10/02/1982 al 30/05/1993	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		EGIDIO MARRA	10/02/1982	1759	1490
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 30/05/1993 al 30/01/2007	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE DEL 29/11/2007 FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 29/11/2007 al 29/03/2023	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE DEL 29/11/2007 Pratica n. PE0294292 IN ATTI DAL 29/11/2007 - fusione e diversa distribuzione degli spazi intern (n.7601.1/2007)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PESCARA il 11/05/2009  
Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Data: 08/05/2009  
N° repertorio: 68295  
N° raccolta: 21477  
Note: SI PRECISA INOLTRE CHE PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN. 9378/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso da TRIBUNALE DIPESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TREVISO il 05/02/2010  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601  
Importo: € 600.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.738.847,97  
Data: 05/02/2010  
N° repertorio: 340  
N° raccolta: 20101
- **IPOTECA LEGALE** derivante da EX ART.77 DPR602/73 INTR.DALL'ART.16 DLGS 46/99  
Iscritto a PESCARA il 04/05/2010  
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 1747  
Importo: € 121.505,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 02/11/2011  
Reg. gen. 16055 - Reg. part. 2824  
Importo: € 433.665,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 433.665,59

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9375/1397 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione dei beni del 01/02/2022 emesso da Tribunale di Pescara num. di repertorio 91/2022.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 09/01/2012

Reg. gen. 195 - Reg. part. 36

Importo: € 415.774,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 415.773,39

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1398 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione dei beni F.10, part. 233 sub 5; F.10, part. 233 Sub. 3.

### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010

Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011

Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023

Reg. gen. 56 - Reg. part. 48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SU SPOLTORE FOGLIO 5, PART. 189, SUB 9; FOGLIO 5, PART.762, SUB 7 E 8

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

cancellazione ipoteche per € 105,00

cancellazione pignoramento per € 294,00

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PESCARA il 11/05/2009  
Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Data: 08/05/2009  
N° repertorio: 68295  
N° raccolta: 21477  
Note: SI PRECISA INOLTRE CHE E' PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN. 9376/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso dal TRIBUNALE DI PESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TREVISO il 05/02/2010  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601  
Importo: € 600.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.738.847,97  
Data: 05/02/2010  
N° repertorio: 340  
N° raccolta: 20101
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 02/11/2011  
Reg. gen. 16055 - Reg. part. 2824  
Importo: € 433.665,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 09/01/2012  
Reg. gen. 195 - Reg. part. 36  
Importo: € 415.774,00  
Capitale: € 415.773,39

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ATRI (PE) il 30/12/2004  
Reg. gen. 217 - Reg. part. 177  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010

Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011

Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023

Reg. gen. 56 - Reg. part. 48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

cancellazione ipoteche per € 140,00

cancellazione pignoramento per € 294,00

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a PESCARA il 11/05/2009

Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730

Importo: € 800.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 08/05/2009  
N° repertorio: 68295  
N° raccolta: 21477

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: SI PRECISA INOLTRE CHE PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN. 9378/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso da TRIBUNALE DIPESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TREVISO il 05/02/2010  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601  
Importo: € 600.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.738.847,97

Data: 05/02/2010

N° repertorio: 340

N° raccolta: 20101

- **IPOTECA LEGALE** derivante da EX ART.77 DPR602/73 INTR.DALL'ART.16 DLGS 46/99

Iscritto a PESCARA il 04/05/2010

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 1747

Importo: € 121.505,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 02/11/2011

Reg. gen. 16055 - Reg. part. 2824

Importo: € 433.665,59

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 433.665,59

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 09/01/2012

Reg. gen. 195 - Reg. part. 36

Importo: € 415.774,00

Capitale: € 415.773,39

### Trascrizioni

- **compravendita**

Trascritto a ATRI (TE) il 30/12/2004

Reg. gen. 217 - Reg. part. 177

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010

Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011

Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023  
Reg. gen. 56 - Reg. part. 48  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per ogni verbale di pignoramento, in € 35,00 per ogni ipoteca volontaria e giudiziale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

cancellazione ipoteche per € 105,00  
cancellazione pignoramento per € 294,00

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio tecnico del comune di Spoltore (PE), per l'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto segue:



- il fabbricato risulta assentito con CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 DEL 06/07/1982 riguardante lavori di ristrutturazione e risanamento dell'intero immobile esistente.

- In data 16/09/1988 e 05/08/1991 venivano trasmesse comunicazioni circa l'esecuzione di modifiche nelle tramezzature interne e per le finiture del piano terra e piano primo (ex art. 26 L.47/85).

- gli abusi edilizi eseguiti entro i termini di scadenza della C.E. 103/1982 e fino al 1983, richiesti in sanatoria con il Condono ex L.47/85.

Si precisa che nel PERMESSO IN SANATORIA PER ILLECITI EDILIZI n. 592/08 del 09/10/2008 depositato in atti, vengono dettagliatamente descritte tutte le opere da sanare.

Si evidenzia ancora che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasmesso istanze di condono edilizio n.1224/86 prot. 15311 del 30/09/86 e n.435/95 prot. 4001 del 03/03/95, di cui alle relative richieste di integrazione documentale prot. 5698 del 05/03/07 per la prima domanda ex L.47/85; prot. 15925 del 06/10/97 e prot. 11798 dell'11/05/01 per la domanda ex L.724/94.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Preso visione della documentazione tecnica depositata in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore (Pe), la sottoscritta CTU, effettuato il sopralluogo in data 06/04/2023, ha rilevato che l'immobile oggetto di pignoramento, presenta una distribuzione interna conforme alla planimetria catastale.

Il Permesso in sanatoria per illeciti edilizi n.592/08 è stato rilasciato dal Comune per le opere di seguito elencate:

Piano terra - variazione di tramezzature interne, modifica posizione delle finestre, aumento della superficie coperta, tamponatura vano scala, realizzazione di un vano tecnico di mq. 5,40, variazioni esterne;

Piano primo - aumento della superficie del terrazzo collegato alla scala di mq. 6.85, variazione delle tramezzature interne, variazione della posizione delle finestre;

Piano Sottotetto - cambio di destinazione d'uso con realizzazione di appartamento di mq. 83,66 (superficie utile) e di altezza min. 1.28 max 3.20, ed aumento del terrazzo coperto per mq. 6,85;

Recinzione - eliminazione di accesso carrabile, copertura di accesso pedonale, sistemazione contatori e sistemazioni esterne.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio tecnico del Comune di Spoltore (PE), per l'immobile AUTORIMESSA, oggetto di pignoramento risulta quanto segue:

il fabbricato è stato realizzato dalla XXXXXXXXXX con:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 130 DEL 12/04/1988;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.123/89 per la costruzione di un fabbricato uso abitazione in località via Catania (progetto di variante alla C.E. n.130/1988);
- CONCESSIONE EDILIZIA PER LA VARIANTE AL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN COSTRUZIONE; le opere da variare riguardano la tramezzatura interna, nuove aperture esterne, balconi, parapetti e parte del sottotetto.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Preso visione della documentazione tecnica depositata in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore (Pe), la sottoscritta CTU, effettuato il sopralluogo in data 06/04/2023, ha rilevato che l'AUTORIMESSA oggetto di pignoramento, presenta una distribuzione interna conforme alla planimetria catastale.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio tecnico del comune di Spoltore (PE), per l'immobile oggetto di pignoramento risulta quanto segue:

- il fabbricato risulta assentito con CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 DEL 06/07/1982 riguardante lavori di ristrutturazione e risanamento dell'intero immobile esistente.
- In data 16/09/1988 e 05/08/1991 venivano trasmesse comunicazioni circa l'esecuzione di modifiche nelle tramezzature interne e per le finiture del piano terra e piano primo (ex art. 26 L.47/85).
- gli abusi edilizi eseguiti entro i termini di scadenza della C.E. 103/1982 e fino al 1983, richiesti in sanatoria con il Condono ex L.47/85.

Si precisa che nel PERMESSO IN SANATORIA PER ILLECITI EDILIZI n. 592/08 del 09/10/2008 depositato in atti, vengono dettagliatamente descritte tutte le opere da sanare.

Si evidenzia ancora che il sig.\*\*\* Omissis \*\*\* ha trasmesso istanze di condono edilizio n.1224/86 prot. 15311 del 30/09/86 e n.435/95 prot. 4001 del 03/03/95, di cui alle relative richieste di integrazione documentale prot. 5698 del 05/03/07 per la prima domanda ex L.47/85; prot. 15925 del 06/10/97 e prot. 11798 dell'11/05/01 per la domanda ex L.724/94.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Preso visione della documentazione tecnica depositata in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore (Pe), la sottoscritta CTU, effettuato il sopralluogo in data 06/04/2023, ha rilevato che l'immobile oggetto di pignoramento presenta una distribuzione conforme al progetto e alla planimetria catastale depositati.

Il Permesso in sanatoria per illeciti edilizi n.592/08 è stato rilasciato dal Comune per le opere di seguito elencate:

Piano terra - variazione di tramezzature interne, modifica posizione delle finestre, aumento della superficie coperta, tamponatura vano scala, realizzazione di un vano tecnico di mq. 5,40, variazioni esterne;

Piano primo - aumento della superficie del terrazzo collegato alla scala di mq. 6.85, variazione delle tramezzature interne, variazione della posizione delle finestre;

Piano Sottotetto - cambio di destinazione d'uso con realizzazione di appartamento di mq. 83,66 (superficie utile) e di altezza min. 1.28 max 3.20, ed aumento del terrazzo coperto per mq. 6,85;

Recinzione - eliminazione di accesso carrabile, copertura di accesso pedonale, sistemazione contatori e sistemazioni esterne.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO**

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 8 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è composta da un piano terra con destinazione zona giorno collegata tramite da una scala interna al piano primo destinato a zona notte. Al piano terra vi è un giardino di circa mq. 320 in parte pavimentato e in parte a verde che circonda l'intero fabbricato. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite il cancello pedonale con annesso citofono. Il giardino è recintato per tutto il suo perimetro da un muretto di altezza variabile sormontato da ringhiera. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 762, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 391.598,00

- **Bene 1** - Unità immobiliare di civile abitazione ubicata all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto sito nel Comune di Spoltore(PE) e più precisamente nella frazione di Villa Raspa in via Catania n.1

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra con destinazione zona giorno e collegata tramite una scala interna con il piano primo con funzione di zona notte.

Tale unità immobiliare è identificata al N.C.E.U.al Foglio 5, Part.762, Sub.8 Categoria A/2, Vani 10,5, Classe 3, rendita € 867,65, totale 248 mq; Totale escluse arre scoperte mq 240.

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

Valore di stima del bene: € 391.598,00.

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE), nella zona B "ZONA URBANA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di buona conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/2 del fabbricato, stato conservativo buono della costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, allo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche similari.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 1150,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche similari.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra  
AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 189, sub. 9 Cat. C/6 ubicata all'interno di un fabbricato isolato costituito da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Messina. Detta unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra. L'accesso alla medesima unità abitativa avviene tramite un cancello scorrevole posto all'interno del giardino del bene 1 anch'esso oggetto di pignoramento. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 189, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.280,00

• Bene 2 - Unità immobiliare AUTORIMESSA ubicata all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto sito nel Comune di Spoltore(PE) e più precisamente nella frazione di Villa Raspa in via Messina.

Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra ed è accessibile da un cancello posto all'interno del giardino del bene 1.

Tale unità immobiliare è identificata al N.C.E.U.al Foglio 5, Part.189, Sub.9 Categoria C/6, Superficie 35 mq, Consistenza 36 mq, Classe 2, rendita € 57,64, totale 35 mq;

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

Valore di stima del bene: € 35.280,00

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE), nella zona B "ZONA URBANA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di buona conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria C/6 del fabbricato, stato conservativo buono della

costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, allo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 980,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche simili.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 7 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano secondo - SOTTOTETTO. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla scala esterna posta nel giardino di proprietà con accesso indipendente. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 762, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.126,00

- **Bene 3** - Unità immobiliare di civile abitazione ubicata all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e un sottotetto sito nel Comune di Spoltore(PE) e più precisamente nella frazione di Villa Raspa in via Catania n.1

Detta unità residenziale indipendente, oggetto di pignoramento, è posta al PIANO SOTTOTETTO ed è accessibile da una scala esterna con portico dal giardino che circonda l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U.al Foglio 5, Part.762, Sub.7 Categoria A/2, Vani 6, Classe 2, rendita € 418,33, totale 130 mq; Totale escluse aree scoperte mq 123.

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

Valore di stima del bene: € 160.126,00.

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE), nella zona B "ZONA URBANA DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando la superficie commerciale, il valore stimato per metro quadro, determinato in base allo stato di buona conservazione complessiva dell'immobile e ribassando la quotazione del metro quadro. La stima del bene è stata quindi esperita con metodologia sintetica comparativa - con metodologia "a vista o impressione", onde definire il valore di stima più congruente al valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. I dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, categoria A/2 del fabbricato, stato conservativo buono della costruzione sono stati desunti dalla documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia acquisita dall'esperto, dai rilievi metrici tratti in loco, allo stato conservativo evidenziato mediante rilievi fotografici, nonché dalla collocazione dell'immobile e da accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale della zona ed immobili aventi caratteristiche simili.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nella dovuta considerazione: le caratteristiche costruttive dell'edificio, le condizioni di conservazione dell'immobile e delle finiture.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene, appare adeguato stimare l'immobile oggetto di esecuzione applicando un valore medio di mercato pari ad euro 1150,00 al metro quadro, già in uso per immobili della zona con caratteristiche similari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO	340,52 mq	1.150,00 €/mq	€ 391.598,00	100,00%	€ 391.598,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra	36,00 mq	980,00 €/mq	€ 35.280,00	100,00%	€ 35.280,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto	139,24 mq	1.150,00 €/mq	€ 160.126,00	100,00%	€ 160.126,00
				Valore di stima:	€ 587.004,00

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 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mazzotta Luigina

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di donazione (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ Concessione edilizia - C.E. 103 DEL 06/07/1982 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VEGIS (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - VISTA SATELLITARE (Aggiornamento al 20/07/2023)

- ✓ N° 4 Estratti di mappa - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI F.5 P.762 SUB 7 E SUB 8 (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VURA CATASTALE F.5 P.189 SUB 9 (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 29/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONE A MARGINE (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRA NOVENNALI (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST (Aggiornamento al 20/07/2023)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO  
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 8 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è composta da un piano terra con destinazione zona giorno collegata tramite da una scala interna al piano primo destinato a zona notte. Al piano terra vi è un giardino di circa mq. 320 in parte pavimentato e in parte a verde che circonda l'intero fabbricato. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite il cancello pedonale con annesso citofono. Il giardino è recintato per tutto il suo perimetro da un muretto di altezza variabile sormontato da ringhiera. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 762, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra  
AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 189, sub. 9 Cat. C/6 ubicata all'interno di un fabbricato isolato costituito da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Messina. Detta unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra. L'accesso alla medesima unità abitativa avviene tramite un cancello scorrevole posto all'interno del giardino del bene 1 anch'esso oggetto di pignoramento. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 189, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto  
APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 7 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano secondo - SOTTOTETTO. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla scala esterna posta nel giardino di proprietà con accesso indipendente. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 762, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa e ricade nella zona B " ZONE URBANE DI COMPLETAMENTO E RECUPERO SOGGETTE A P.d.R."

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoltore (PE) - via Catania 1, piano TERRA E PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 762, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	340,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 8 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è composta da un piano terra con destinazione zona giorno collegata tramite da una scala interna al piano primo destinato a zona notte. Al piano terra vi è un giardino di circa mq. 320 in parte pavimentato e in parte a verde che circonda l'intero fabbricato. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla strada comunale tramite il cancello pedonale con annesso citofono. Il giardino è recintato per tutto il suo perimetro da un muretto di altezza variabile sormontato da ringhiera. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari. Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono stati registrati dei contratti di locazione ultra novennali presso gli immobili oggetto di pignoramento. Dalla richiesta effettuata dalla sottoscritta è pervenuto via PEC il seguente contratto di locazione che allego agli atti. In relazione al contratto del piano terra e primo si riportano le seguenti informazioni: - contratto di locazione dell'appartamento al PIANO TERRA E PRIMO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/07/2011 - n.64008 repertorio - n. 31082 raccolta;		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoltore (PE) - via Messina, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 189, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo la sottoscritta ha potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	AUTORIMESSA identificata al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 189, sub. 9 Cat. C/6 ubicata all'interno di un fabbricato isolato costituito da quattro piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Messina. Detta unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è posta al piano terra. L'accesso alla medesima unità abitativa avviene tramite un cancello		

	scorrevole posto all'interno del giardino del bene 1 anch'esso oggetto di pignoramento. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari. Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono registrati due contratti di locazione ultra novennali presso gli immobili oggetto di pignoramento. In relazione ai contratti si riportano le seguenti informazioni: - contratto di locazione dell'appartamento al PIANO TERRA E PRIMO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/07/2011 - n.64008 repertorio - n. 31082 raccolta;

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Spoltore (PE) - via Catania 1, piano sottotetto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 762, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	139,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione sia interne che esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE identificato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 762, sub. 7 Cat. A/2 ubicato all'interno di un fabbricato isolato costituito da due piani fuori terra e un piano sottotetto sito nel Comune di Spoltore (PE) nella frazione di Villa Raspa di Spoltore in via Catania n.1. Detta unità residenziale, oggetto di pignoramento, è posta al piano secondo - SOTTOTETTO. L'accesso alla suddetta unità immobiliare avviene dalla scala esterna posta nel giardino di proprietà con accesso indipendente. La zona in cui trova il fabbricato oggetto di pignoramento, è centrale ed è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In sede di sopralluogo la sottoscritta CTU ha potuto constatare che l'immobile è occupato dall'esecutato e dai familiari. Si precisa inoltre, che presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pescara sono stati registrati due contratti di locazione ultra novennali relativamente al piano terra-primo e sottotetto per gli immobili oggetto di pignoramento. In relazione al contratto del piano sottotetto si riportano le seguenti informazioni: - contratto di locazione dell'appartamento al PIANO SOTTOTETTO - registrazione contratto ad uso abitativo del 18/11/2011 - n.64007 repertorio - n. 31081 raccolta.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO TERRA E PRIMO**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PESCARA il 11/05/2009  
Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 400.000,00  
Data: 08/05/2009  
N° repertorio: 68295  
N° raccolta: 21477  
Note: SI PRECISA INOLTRE CHE PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN. 9378/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso da TRIBUNALE DIPESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TREVISO il 05/02/2010  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601  
Importo: € 600.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.738.847,97  
Data: 05/02/2010  
N° repertorio: 340  
N° raccolta: 20101
- **IPOTECA LEGALE** derivante da EX ART.77 DPR602/73 INTR.DALL'ART.16 DLGS 46/99  
Iscritto a PESCARA il 04/05/2010  
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 1747  
Importo: € 121.505,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 02/11/2011  
Reg. gen. 16055 - Reg. part. 2824  
Importo: € 433.665,59  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 433.665,59  
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9375/1397 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione dei beni del 01/02/2022 emesso da Tribunale di Pescara num. di repertorio 91/2022.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 09/01/2012  
Reg. gen. 195 - Reg. part. 36  
Importo: € 415.774,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 415.773,39

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.1398 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione dei beni F.10, part. 233 sub 5; F.10, part. 233 Sub. 3.

### Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010

Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011

Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023

Reg. gen. 56 - Reg. part. 48

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: GRAVA SU SPOLTORE FOGLIO 5, PART. 189, SUB 9; FOGLIO 5, PART.762, SUB 7 E 8

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MESSINA, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a PESCARA il 11/05/2009

Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730

Importo: € 800.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Data: 08/05/2009

N° repertorio: 68295

N° raccolta: 21477

Note: SI PRECISA INOLTRE CHE E' PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN. 9376/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso dal TRIBUNALE DI PESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TREVISO il 05/02/2010

Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601

Importo: € 600.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.738.847,97  
Data: 05/02/2010  
N° repertorio: 340  
N° raccolta: 20101

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 09/01/2012  
Reg. gen. 195 - Reg. part. 36  
Importo: € 415.774,00  
Capitale: € 415.773,39

### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ATRI (PE) il 30/12/2004  
Reg. gen. 217 - Reg. part. 177  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010  
Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011  
Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023  
Reg. gen. 56 - Reg. part. 48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA CATANIA 1, PIANO SOTTOTETTO

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PESCARA il 11/05/2009  
Reg. gen. 7517 - Reg. part. 1730  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Data: 08/05/2009

N° repertorio: 68295

N° raccolta: 21477

Note: SI PRECISA INOLTRE CHE PRESENTE UNA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE a margine NN.

9378/1400 DEL 10/06/2022 derivante da restrizione di beni del 01/02/2022 emesso da TRIBUNALE  
DIPESCARA sede Pescara n. rep. 91/2022

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TREVISO il 05/02/2010

Reg. gen. 3038 - Reg. part. 601

Importo: € 600.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.738.847,97

Data: 05/02/2010

N° repertorio: 340

N° raccolta: 20101

- **IPOTECA LEGALE** derivante da EX ART.77 DPR602/73 INTR.DALL'ART.16 DLGS 46/99

Iscritto a PESCARA il 04/05/2010

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 1747

Importo: € 121.505,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 02/11/2011

Reg. gen. 16055 - Reg. part. 2824

Importo: € 433.665,59

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 433.665,59

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 09/01/2012

Reg. gen. 195 - Reg. part. 36

Importo: € 415.774,00

Capitale: € 415.773,39

### Trascrizioni

- **compravendita**

Trascritto a ATRI (TE) il 30/12/2004

Reg. gen. 217 - Reg. part. 177

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **atto esecutivo cautelare- ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pescara il 10/09/2010

Reg. gen. 15449 - Reg. part. 9004

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CHIETI il 19/07/2011

Reg. gen. 10970 - Reg. part. 6828

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 03/01/2023

Reg. gen. 56 - Reg. part. 48

Formalità a carico della procedura

