
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oreste Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	21
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2015 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore.....	26

INCARICO

All'udienza del 05/12/2017, il sottoscritto Arch. Oreste Paola, con studio in Via L'Aquila, 9 - 65121 - Pescara (PE), email paolaoreste@virgilio.it, Tel. 085 8431948, Fax 085 8431948, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Appartamento in quadrifamiliare al piano secondo, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Garage annesso al Bene N. 1, al piano terra, con accesso da corte esclusiva, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

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 METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

L'immobile è pervenuto ai comproprietari per donazione accettata; trattasi di bene personale ai sensi dell'art. 179 cc.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



L'immobile è pervenuto ai comproprietari per donazione accettata; trattasi di bene personale ai sensi dell'art. 179 cc.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile confina a sud-est con proprietà **** Omissis ****, a nord-est con proprietà **** Omissis ****, a nord-ovest con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile confina a sud-est con proprietà **** Omissis ****, a nord-est con proprietà **** Omissis ****, a sud-ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,76 m	2
Balcone scoperto	37,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	2,76 m	2
Cortile	135,00 mq	135,00 mq	0,18	24,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di fabbricato quadrifamiliare, ad uso civile abitazione, piano secondo, con accesso indipendente dall'atrio e vano scala al piano terra, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, veranda, sala, tre camere, disimpegno, bagno e wc, oltre balconi. Esiste corte esclusiva pavimentata, adibita in parte a giardino, con accesso da Via Metauro, comune ai Beni N. 1 (appartamento) e N.2 (garage).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	51,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Garage annesso al Bene N.1, al piano terra, con accesso da corte e da atrio in comune con il Bene N. 1 (appartamento).

L'immobile, originariamente costituito da un unico vano e wc è, attualmente, composto da soggiorno/cucina, camera e wc.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2008 al 05/02/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 360, Sub. 6 Categoria A7 Cl.2 Piano 2
Dal 28/07/2015 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 360, Sub. 6 Categoria A7 Cl.2 Piano 2 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2008 al 05/02/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 360, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3 Piano T
Dal 28/07/2015 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 360, Sub. 3 Categoria C6

		CL3 Piano T
--	--	----------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	360	6		A7	2				2	Si

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea ed in base a quanto accertato in occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile dove sono stati rimossi alcuni tramezzi divisorii.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna con nuova planimetria aggiornata.

Si precisa che la corte esterna, comune ai sub 6 (Bene N.1 - appartamento) e 3 (Bene N.2 - garage) ha un suo autonomo identificativo ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, part.IIa 360, sub 8, B.C.N.C. (bene comune non censibile).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	360	3		C6	3				T	



In seguito ad attenta analisi cartacea ed in base a quanto accertato in occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna e prospettica, nonché per la destinazione d'uso.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione; è stato inserito un divisorio in cartongesso con porta per realizzare una camera da letto; la porta in prossimità della finestra indicata in planimetria, che accede alla corte esterna, non risulta realizzata; la porta di accesso al wc è in posizione diversa, di poco traslata lungo il tramezzo.

Per l'aggiornamento del catasto è necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione interna con nuova planimetria aggiornata.

E' necessario ripristinare l'uso per cui è destinato l'immobile, poiché non è possibile variare la destinazione d'uso da garage ad abitazione per mancanza dei requisiti igienico-sanitari relativamente all'altezza minima che deve essere pari a ml 2,70.



Si precisa che la corte esterna, comune ai sub 6 (Bene N.1 - appartamento) e 3 (Bene N.2 - garage) ha un suo autonomo identificativo ed è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, part.IIa 360, sub 8, B.C.N.C. (bene comune non censibile).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile risulta ad oggi abitato dal debitore e dai suoi familiari e si trova in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile risulta ad oggi abitato dal debitore e dai suoi familiari e si trova in discrete condizioni di manutenzione ed uso.



Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Trattasi di immobile facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, con ingresso indipendente. L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari, ad eccezione del tetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Trattasi di immobile facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, con ingresso indipendente. L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari, ad eccezione del tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Fondazioni : cemento armato.

Esposizione: nord-est e nord-ovest.

Altezza interna utile : 2,76.

Str. verticali: cemento armato con tamponature in laterocemento.

Solai: in laterocemento.

Pareti esterne : in laterocemento con rivestimento al quarzo plastico effetto graffiato.

Pareti interne : in laterocemento intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica.

Rivestimento bagni e cucina : piastrelle in ceramica H. 2,00 mt.

Infissi esterni ed interni: finestre con telaio in alluminio con vetro semplice, porte interne in legno tamburato, porta di accesso in alluminio e vetro.

Volte: intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da adeguare.

Terreno esclusivo: sì.

Posto auto: sì, su area esclusiva.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Fondazioni : cemento armato.

Esposizione: nord-est.

Altezza interna utile : 2,43.

Str. verticali: cemento armato con tamponature in laterocemento.

Solai: in laterocemento.

Pareti esterne : in laterocemento con rivestimento al quarzo plastico effetto graffiato.

Pareti interne : in laterocemento intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: parquet, piastrelle in ceramica.

Rivestimento bagno : piastrelle in ceramica.

Infissi esterni ed interni: finestre con telaio in alluminio con vetro semplice, porte interne in legno tamburato, porta di accesso in doghe di alluminio.

Volte: intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: da adeguare.

Terreno esclusivo: sì.

Posto auto: sì, su area esclusiva.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava abitato da :

**** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nata in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nato a Agnone il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;



**** Omissis ****, nata a Tufara il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava abitato da :

**** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;
**** Omissis ****, nata in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;
**** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;
**** Omissis ****, nato a Agnone il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****;
**** Omissis ****, nata a Tufara il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2008 al 05/02/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia Giovanni	05/02/1981	29169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2015 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Amicarelli Erminia	23/05/2008			99127	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si segnalano atti successivi al pignoramento.

A margine della nota di trascrizione dell'atto di donazione si rilevano le seguenti domande di annotazione :

- Reg. Gen. n. 9278 Reg. Part. n. 1889 del 16/06/2011, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara dell'1/2/2011 Rep. n. 235/2011, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008, limitatamente alla quota di 1/2 già di proprietà del **** Omissis ****.

La sentenza viene annotata nell'interesse della massa dei creditori.

- Reg. Gen. n. 1401 Reg. Part. n. 211 del 10/02/2014, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara del 05/07/2013 rep. n. 1130/2013, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008 limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà Omissis. La sentenza viene annotata nell'interesse della Omissis corrente in Ancona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2008 al 05/02/1981	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scaccia Giovanni	05/02/1981	29169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/07/2015 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Donazione accettata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Amicarelli Erminia	23/05/2008	99127	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si segnalano atti successivi al pignoramento.

A margine della nota di trascrizione dell'atto di donazione si rilevano le seguenti domande di annotazione :

- Reg. Gen. n. 9278 Reg. Part. n. 1889 del 16/06/2011, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara dell'1/2/2011 Rep. n. 235/2011, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008, limitatamente alla quota di 1/2 già di proprietà del **** Omissis ****.

La sentenza viene annotata nell'interesse della massa dei creditori.

- Reg. Gen. n. 1401 Reg. Part. n. 211 del 10/02/2014, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara del 05/07/2013 rep. n. 1130/2013, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008 limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà Omissis. La sentenza viene annotata nell'interesse della Omissis corrente in Ancona.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessa a garanzia di cambiali
Iscritto a Pescara il 18/07/2008

Reg. gen. 12410 - Reg. part. 2644
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 15/09/2008
Reg. gen. 15187 - Reg. part. 3221
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 29/09/2008
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 3376
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Rinunzia opposizione a donazione**
Trascritto a Pescara il 27/05/2008
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 5602
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale accertamento simulazione atti**
Trascritto a Pescara il 02/01/2009
Reg. gen. 43 - Reg. part. 43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale revoca atti**
Trascritto a Pescara il 23/04/2010
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 4117
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Pescara il 02/05/2013
Reg. gen. 5651 - Reg. part. 4079
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/11/2013
Reg. gen. 14492 - Reg. part. 10397



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 28/07/2015

Reg. gen. 8742 - Reg. part. 5938

Quota: 3/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminare le formalità pregiudizievoli 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:

1) € 294,00 per la trascrizione del pignoramento;

2) € 35,00 per ipoteca volontaria;

3) 0,50% sul valore totale dell'importo di iscrizione dell'ipoteca giudiziale di € 150.000,00, con il minimo di € 200,00, pari a € 3.000,00, oltre a € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tasse ipotecarie;

4) 0,50% sul valore totale dell'importo di iscrizione dell'ipoteca giudiziale di € 25.000,00, con il minimo di € 200,00, pari a € 125,00, oltre a € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tasse ipotecarie;

5) € 294,00 per la trascrizione della sentenza di fallimento.

Totale = € 4.011,00



Non si segnalano formalità pregiudizievoli successivi al pignoramento.

Si precisa che a margine della nota di trascrizione dell'atto di donazione si rilevano le seguenti domande di annotazione :

- Reg. Gen. n. 9278 Reg. Part. n. 1889 del 16/06/2011, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara dell'1/2/2011 Rep. n. 235/2011, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008, limitatamente alla quota di 1/2 già di proprietà del **** Omissis ****.

La sentenza viene annotata nell'interesse della massa dei creditori.

- Reg. Gen. n. 1401 Reg. Part. n. 211 del 10/02/2014, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara del 05/07/2013 rep. n. 1130/2013, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008 limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà Omissis. La sentenza viene annotata nell'interesse della Omissis corrente in Ancona.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTRE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCARA aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessa a garanzia di cambiali
Iscritto a Pescara il 18/07/2008
Reg. gen. 12410 - Reg. part. 2644
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 15/09/2008
Reg. gen. 15187 - Reg. part. 3221
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 29/09/2008
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 3376
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Rinunzia opposizione a donazione**
Trascritto a Pescara il 27/05/2008
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 5602
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale accertamento simulazione atti**
Trascritto a Pescara il 02/01/2009
Reg. gen. 43 - Reg. part. 43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale revoca atti**
Trascritto a Pescara il 23/04/2010
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 4117
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Pescara il 02/05/2013
Reg. gen. 5651 - Reg. part. 4079
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/11/2013
Reg. gen. 14492 - Reg. part. 10397
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 28/07/2015

Reg. gen. 8742 - Reg. part. 5938

Quota: 3/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 nell'eliminare le formalità pregiudizievoli 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:

1) € 294,00 per la trascrizione del pignoramento;

2) € 35,00 per ipoteca volontaria;

3) 0,50% sul valore totale dell'importo di iscrizione dell'ipoteca giudiziale di € 150.000,00, con il minimo di € 200,00, pari a € 3.000,00, oltre a € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tasse ipotecarie;

4) 0,50% sul valore totale dell'importo di iscrizione dell'ipoteca giudiziale di € 25.000,00, con il minimo di € 200,00, pari a € 125,00, oltre a € 59,00 per bollo ed € 35,00 per tasse ipotecarie;

5) € 294,00 per la trascrizione della sentenza di fallimento.

Totale = € 4.011,00

Non si segnalano formalità pregiudizievoli successivi al pignoramento.

Si precisa che a margine della nota di trascrizione dell'atto di donazione si rilevano le seguenti domande di annotazione :

- Reg. Gen. n. 9278 Reg. Part. n. 1889 del 16/06/2011, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara dell'1/2/2011 Rep. n. 235/2011, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008, limitatamente alla quota di 1/2 già di proprietà del **** Omissis ****.

La sentenza viene annotata nell'interesse della massa dei creditori.

- Reg. Gen. n. 1401 Reg. Part. n. 211 del 10/02/2014, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Pescara del 05/07/2013 rep. n. 1130/2013, inefficacia parziale. La sentenza che si annota ha dichiarato l'inefficacia parziale dell'atto di donazione per notaio Erminia Amicarelli del 23/05/2008 limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà Omissis. La sentenza viene annotata nell'interesse della Omissis corrente in Ancona.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Il Piano regolatore vigente, approvato con delibera di C.P. n. 108/01 del 13/06/2001, classifica l'immobile in zona B - residenziale di completamento.

Le zone residenziali di completamento "B1", "B2" e "B3", sono le zone in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistica ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione e sono individuate sulle tavole di P.R.G.

Per gli edifici esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purchè venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Il Piano regolatore vigente, approvato con delibera di C.P. n. 108/01 del 13/06/2001, classifica l'immobile in zona B - residenziale di completamento.

Le zone residenziali di completamento "B1", "B2" e "B3", sono le zone in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistica ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione e sono individuate sulle tavole di P.R.G.

Per gli edifici esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purchè venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile non 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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Spoltore (PE), a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile pignorato :

- 1) Concessione edilizia N. 55 del 30/05/1977
- 2) Concessione edilizia in variante N. 3524/80/T del 26/05/1980;
- 3) Certificato di abitabilità N. 58 del 13/11/1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato, emergono le seguenti difformità :

- sono stati demoliti i tramezzi corrispondenti ai vani ingresso, ripostiglio e camera di servizio, realizzando un unico ambiente con camino.

Per sanare tali difformità è necessario presentare una richiesta di C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna, con aggiornamento della planimetria catastale.

Successivamente si dovrà provvedere a richiedere la nuova S.C.A.G.I. (Segnalazione certificata di agibilità). Il compenso tecnico per la redazione di tali pratiche edilizie è di ca 1.000,00 euro per la C.I.L.A in sanatoria oltre diritti tecnici pari a € 50,00, sanzione minima di € 516,00; € 200,00 per l'aggiornamento della planimetria castale oltre ai diritti tecnici pari a € 50,00; € 500,00 per la S.C.A.G.I. a cui vanno aggiunti i diritti tecnici e di segreteria del Comune di Spoltore (PE) pari a 50,00 euro.

Per la mancanza di certificazioni impiantistiche è necessario richiedere una dichiarazione di rispondenza/conformità e, in caso di inidoneità degli impianti, un adeguamento mediante nuovi interventi con dichiarazione finale. Per tale intervento gli oneri previsti sono: dichiarazione di conformità per adeguamento impianto elettrico : € 1.000,00; dichiarazione di conformità per impianto idrico, termico e gas : € 500,00.

Complessivamente : € 3.866,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

L'immobile non 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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Spoltore (PE), a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile pignorato :

- 1) Concessione edilizia N. 55 del 30/05/1977
- 2) Concessione edilizia in variante N. 3524/80/T del 26/05/1980;
- 3) Certificato di abitabilità N. 58 del 13/11/1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria dell'ultimo progetto approvato, emergono le seguenti difformità :

- l'immobile, originariamente costituito da un unico vano destinato a garage, è attualmente adibito ad abitazione ed è composto da una cucina, una camera ed un wc.
- è stato realizzato un divisorio in cartongesso con porta tra la cucina e la camera;
- l'ingresso al wc in corrispondenza dell'atrio è stato spostato all'interno del garage, nella zona attualmente utilizzata come cucina/soggiorno;
- le due porte finestre indicate nella planimetria di progetto non sono state realizzate.

Per sanare tali difformità è necessario presentare una richiesta di C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna e prospettica, con aggiornamento della planimetria catastale.

E' necessario ripristinare l'uso per cui è destinato l'immobile, poiché non è possibile variare la destinazione d'uso da garage ad abitazione per mancanza dei requisiti igienico-sanitari relativamente

all'altezza minima che deve essere pari a ml 2,70.

Successivamente si dovrà provvedere a richiedere la nuova S.C.A.G.I. (Segnalazione certificata di agibilità). Il compenso tecnico per la redazione di tali pratiche edilizie è compreso nel calcolo già effettuato per il Bene N.1.

Per l'aggiornamento della planimetria castale il compenso tecnico è pari a € 200,00, oltre ai diritti tecnici pari a € 50,00;

Complessivamente : € 250,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
Appartamento in quadrifamiliare al piano secondo, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 6, Categoria A7, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 96.315,70
Il valore commerciale del bene pignorato 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 (ved. dettaglio stima alleg. n.9).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
Garage annesso al Bene N. 1, al piano terra, con accesso da corte esclusiva, ubicato in zona

residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 16.770,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 (ved. dettaglio stima alleg. n.9).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	172,30 mq	1.118,00 €/mq	€ 192.631,40	50,00	€ 96.315,70
Bene N° 2 - Garage Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore	60,00 mq	559,00 €/mq	€ 33.540,00	50,00	€ 16.770,00
				Valore di stima:	€ 113.085,70

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 15/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oreste Paola

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
Appartamento in quadrifamiliare al piano secondo, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 6, Categoria A7, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore vigente, approvato con delibera di C.P. n. 108/01 del 13/06/2001, classifica l'immobile in zona B - residenziale di completamento. Le zone residenziali di completamento "B1", "B2" e "B3", sono le zone in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistica ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione e sono individuate sulle tavole di P.R.G. Per gli edifici esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purchè venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore
Garage annesso al Bene N. 1, al piano terra, con accesso da corte esclusiva, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore vigente, approvato con delibera di C.P. n. 108/01 del 13/06/2001, classifica l'immobile in zona B - residenziale di completamento. Le zone residenziali di completamento "B1", "B2" e "B3", sono le zone in buona parte edificate, per le quali si rendono necessari interventi urbanistica ed edilizi di ricucitura e di riqualificazione e sono individuate sulle tavole di P.R.G. Per gli edifici esistenti anteriormente alla data dell'entrata in vigore del P.R.G. le sopraelevazioni all'interno del perimetro del fabbricato sottostante possono essere realizzate anche a distanza inferiore a quella prescritta dalle strade purchè venga rispettata la distanza prevista dal Codice Civile.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 6, Categoria A7, Graffato Sì	Superficie	172,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	Appartamento in quadrifamiliare al piano secondo, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava abitato da : **** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nato a Agnone il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata a Tufara il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Metauro, 30 S. Teresa di Spoltore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/6
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 360, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione ed uso.		
Descrizione:	Garage annesso al Bene N. 1, al piano terra, con accesso da corte esclusiva, ubicato in zona residenziale di Santa Teresa, frazione di Spoltore (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 26/01/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava abitato da : **** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nato in Germania il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nato a Agnone il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata a Tufara il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessa a garanzia di cambiali
Iscritto a Pescara il 18/07/2008
Reg. gen. 12410 - Reg. part. 2644
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 29/09/2008
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 3376
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale accertamento simulazione atti**
Trascritto a Pescara il 02/01/2009
Reg. gen. 43 - Reg. part. 43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale revoca atti**
Trascritto a Pescara il 23/04/2010
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 4117
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Pescara il 02/05/2013
Reg. gen. 5651 - Reg. part. 4079
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/11/2013
Reg. gen. 14492 - Reg. part. 10397
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 28/07/2015
Reg. gen. 8742 - Reg. part. 5938

Quota: 3/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA METAURO, 30 S. TERESA DI SPOLTORE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessa a garanzia di cambiali
Iscritto a Pescara il 18/07/2008
Reg. gen. 12410 - Reg. part. 2644
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 29/09/2008
Reg. gen. 15873 - Reg. part. 3376
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale accertamento simulazione atti**
Trascritto a Pescara il 02/01/2009
Reg. gen. 43 - Reg. part. 43
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale revoca atti**
Trascritto a Pescara il 23/04/2010
Reg. gen. 6914 - Reg. part. 4117
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Pescara il 02/05/2013
Reg. gen. 5651 - Reg. part. 4079
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pescara il 22/11/2013
Reg. gen. 14492 - Reg. part. 10397
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 28/07/2015
Reg. gen. 8742 - Reg. part. 5938
Quota: 3/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****