

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2022 del R.G.E.	22



INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, con studio in Via Siracusa, 2 - 65010 - Spoltore (PE), email archeopescara@libero.it, PEC archeopescara@pcert.postecert.it, Tel. 085 413849, Fax 085 2406097, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il fabbricato citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 907 sub 1 classato in categoria C3 classe 1 di consistenza 160 m2 risulta totalmente demolito/crollato.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il terreno citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 909 è classato in qualità seminativo di classe 3 di consistenza 626 mq. il terreno trovasi incolto ed inerbito con la presenza di alcune piante da frutto (fico- mandorli ecc.) e piante di olivo.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

In riferimento all'intestazione citata in visura "INTESTAZIONE PARZIALE" dagli elementi riscontrati sulla nota di trascrizione n.reg.gen. 2464 e n. reg. part. 1861, si evince l'intestazione di 1/2 a favore di **** Omissis ****
La mancata intestazione deriva dall'assenza di voltura catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Da ricerca catastale sono emersi i seguenti confinanti:

- p.lla 1591 intestata alla stessa ditta
 - p.lla 348 intestata a:**** Omissis **** e **** Omissis ****
 - p.lla 1590 intestata a **** Omissis ****
- salvo altre ditte



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Da ricerca catastale sono emersi i seguenti confinanti:

- p.lla 907 intestata alla stessa ditta
 - p.lla 348 intestata a:**** Omissis **** e **** Omissis ****
 - p.lla 908 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis ****
- salvo altre ditte



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	0,00 mq	1134,00 mq	1	1134,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1134,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1134,00 mq		



Pur essendo censito in catasto urbano con categoria C/3 "Laboratori per arti e mestieri" ad oggi lo stabile in esame risulta demolito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	296,00 mq	296,00 mq	1	296,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				626,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				626,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

A seguito di rilascio di certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Montesilvano, la particella in oggetto risulta avere due sottozone distinte (E1 ed E4)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1997 al 22/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 160 Rendita € 429,69 Piano T
Dal 22/05/2014 al 29/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 160 Rendita € 42.969,00 Piano T
Dal 19/01/2015 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 160 Rendita € 42.969,00

In riferimento all'intestazione citata in visura "INTESTAZIONE PARZIALE" dagli elementi riscontrati sulla nota di trascrizione n.reg.gen. 2464 e n. reg. part. 1861, si evince l'intestazione di 1/2 a favore di **** Omissis ****
La mancata intestazione deriva dall'assenza di voltura catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/01/1997 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 909 Categoria T Superficie catastale 626 mq
Dal 10/10/2011 al 29/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 909 Categoria T Superficie catastale 626 mq
Dal 29/01/2015 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 909 Categoria T Superficie catastale 626 mq



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	907	1	2	C3	1	160	253 mq	429,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluoghi effettuati in loco si è constatato che la struttura in oggetto risulta interamente crollata. A livello catastale necessita la presentazione di una variazione catastale per demolizione con il conseguente passaggio da categoria C/3 a F/1 per cui il valore sarà calcolato con il metodo di stima. Tale dichiarazione di demolizione deve essere comunicata anche al Comune di Montesilvano (PE).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	909				Seminativo	3	620 mq	3,23 €	2,1 €		

Corrispondenza catastale

Da sopralluoghi effettuati in loco si è constatato che il terreno in oggetto risulta incolto con presenza di alcune piante da frutto ed alcuni olivi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Stanti le disposizioni del G.E. di cui al verbale di udienza in data 21/03/2023 n.268/2022 R.G.E. il sottoscritto proseguiva precedenti attività peritali stabilendo di accedere presso l'immobile oggetto di procedura in data 04/04/2023: - in data stabilita veniva quindi effettuato l'accesso presso l'immobile sito alla via S.Paolo s.n.c. del Comune di Montesilvano nonchè effettuate le verifiche di rito. Venivano quindi completate presso i competenti Uffici Pubblici e non, le attività di acquisizione di documentazione di interesse, all'esito delle quali il sottoscritto allega alla presente disamina: - estratto dell'atto di matrimonio - documentazione tecnico amministrativa coincidente con titoli edilizi e relativi stralci progettuali acquisiti forniti tramite il proprietario; - certificazione di destinazione urbanistica del sito in oggetto, rilasciato dal Sindaco del Comune competente; - documentazione catastale; - documentazione richiesta presso la conservatoria del RRII di Pescara dalla quale si evince l'iscrizione di ipoteche legali -
L'Immobile risulta ad oggi crollato come potuto verificare in sede di sopralluogo del 04/04/2023.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Stanti le disposizioni del G.E. di cui al verbale di udienza in data 21/03/2023 n.268/2022 R.G.E. il sottoscritto proseguiva precedenti attività peritali stabilendo di accedere presso l'immobile oggetto di procedura in data 04/04/2023: - in data stabilita veniva quindi effettuato l'accesso presso l'immobile sito alla via S.Paolo s.n.c. del Comune di Montesilvano nonchè effettuate le verifiche di rito. Venivano quindi completate presso i competenti Uffici Pubblici e non, le attività di acquisizione di documentazione di interesse, all'esito delle quali il sottoscritto allega alla presente disamina: - estratto dell'atto di matrimonio - documentazione tecnico amministrativa coincidente con titoli edilizi e relativi stralci progettuali acquisiti forniti tramite il proprietario; - certificazione di destinazione urbanistica del sito in oggetto, rilasciato dal Sindaco del Comune competente; - documentazione catastale; - documentazione richiesta presso la conservatoria del RRII di Pescara dalla quale si evince l'iscrizione di ipoteche legali -

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non risultano patti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non risultano patti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta totalmente demolita (probabilmente crollata a seguito di evento atmosferico calamitoso).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Il terreno di cui trattasi risulta in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Da indagine documentale effettuata, non risultano parti comuni in essere.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Da indagine documentale effettuata, non risultano parti comuni in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non si riscontra l'esistenza di servitù esistenti sul bene in oggetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non si riscontra l'esistenza di servitù esistenti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

La struttura del fabbricato in oggetto non esiste in quanto crollato. Vi sono due muri di sostegno in c.a. posti uno a contenimento della strada a monte e l'altro nella zona a valle per contenimento del terreno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Il terreno in esame trovasi ad una altitudine sul livello del mare di circa ml 95,00 con struttura del terreno della parte coltivabile di medio impasto; sito raggiungibile passando attraverso la p.lla 907. Il soprassuolo è costituito da alcune piante di olivo e da frutto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta completamente demolito. L'area di risulta è occupata da materiali edili vari (mattoni, impalcature, ecc.).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno in esame risulta ad oggi incolto ed in stato di abbandono.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1993 al 25/01/1997	**** Omissis ****	Tipo Mappale - Denuncia di Cambiamento n.388 del 25/03/1993			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1997 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pescara	04/03/1997	149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescara	04/03/1997	2464	1861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2007 al 29/01/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista	22/05/2014	127383	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2007 al 29/01/2015	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bracone Giovanni Battista	29/01/2015	128231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2015 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRACONE GIOVANNI BATTISTA	29/01/2015	128231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1997 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2011 al 29/01/2015	**** Omissis ****	conferimento in società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Campitelli Franco	10/10/2011			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/01/2015 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Conferimento in società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Bracone Giovanni Battista				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pescara il 09/04/2008
 Reg. gen. 5981 - Reg. part. 1147
 Importo: € 900.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 600.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: ROZZI PASQUALE
Data: 08/04/2008
N° repertorio: 215069/47071

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 23/08/2008
Reg. gen. 10784 - Reg. part. 2279
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.620,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 26/05/2008
N° repertorio: 1038



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a PESCARA il 08/11/2022
Reg. gen. 20001 - Reg. part. 14181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 09/04/2008
Reg. gen. 5981 - Reg. part. 1147
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: ROZZI PASQUALE
Data: 08/04/2008
N° repertorio: 215069/47071



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 23/08/2008
Reg. gen. 10784 - Reg. part. 2279
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.620,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA
Data: 26/05/2008
N° repertorio: 1038



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a PESCARA il 08/11/2022
Reg. gen. 20001 - Reg. part. 14181
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Privilegi

- **ipoteca giudiziale**
Pubblico ufficio: Pescara
Data: 26/05/2008
Reg. gen. 10784 - Reg. part. 2279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Il lotto interessato risulta, sulla scorta della documentazione acquisita, attualmente disciplinata dall'art.58 sottozona E4 - zone periferiche case sparse all'interno del quadrante Q4.4

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Il lotto interessato risulta, sulla scorta della documentazione acquisita, attualmente disciplinata dall'art.55 sottozona E1 e dall'art.58 sottozona E4 - zone periferiche case sparse all'interno del quadrante Q4.4

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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.

E' stato reperito il Permesso a Costruire in sanatoria n. prot. 4923 del 19/01/2007



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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

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.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN PAOLO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



ASTE GIUDIZIARIE.it STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il fabbricato citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 907 sub 1 classato in categoria C3 classe 1 di consistenza 160 m2 risulta totalmente demolito/crollato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.040,00
Si precisa che il valore unitario utilizzato per ottenere il valore complessivo del terreno in esame è stato dedotto in base ai parametri di calcolo adottati dal settore preposto del Comune di Montesilvano (PE).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il terreno citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 909 è classato in qualità seminativo di classe 3 di consistenza 626 mq. il terreno trovasi incolto ed inerbito con la presenza di alcune piante da frutto (fico- mandorli ecc..) e piante di olivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 909, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.560,00
Si precisa che il valore unitario utilizzato per ottenere il valore complessivo del terreno in esame è stato dedotto in base ai parametri di calcolo adottati dal settore preposto del Comune di Montesilvano (PE).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.	1134,00 mq	60,00 €/mq	€ 68.040,00	100,00%	€ 68.040,00
Bene N° 2 - Terreno Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.	626,00 mq	60,00 €/mq	€ 37.560,00	100,00%	€ 37.560,00
Valore di stima:					€ 105.600,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In riferimento alla provenienza degli immobili in esame si fa presente che:

- Con atto di compravendita del 24/09/1981 a rogito del notaio Alessandro Di Santo trascritto in data 17/10/1981 al n. rg. 7185 e al n. rp. 6226, il sig. **** Omissis **** acquista dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i terreni oggetto di valutazione e identificati con le p.lle 907 (ex 339) e p.lla 909 (ex 345). Nell'atto il sig. **** Omissis **** dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis ****.
- Con l'apertura della successione ereditaria a causa della morte di **** Omissis **** in data 19/12/1999, i diritti di 1/2 dei terreni in esame, e con la rinuncia ereditaria del coniuge, passano per 1/6 ciascuno alle figlie **** Omissis ****; fermo restando la quota di 3/6 di proprietà del sig. **** Omissis ****. Si precisa inoltre che non è stato reperito alcun atto come visura storica o altro documento, con il quale le sorelle **** Omissis **** abbiano trasferito le proprie quote alla sorella **** Omissis ****.
- Con atto di compravendita notaio BRACONE Giovanni Battista rep.n.127383/39828 del 22/05/2014, la quota pari a 1/2 di **** Omissis **** passa alla **** Omissis **** con sede a Giulianova (TE).
- Con atto di conferimento notaio BRACONE Giovanni Battista del 29/01/2015 rep.n.128231/40543, la proprietà piena della p.lla 909 e la quota di 1/2 dell'immobile p.lla 907 sub 1, vengono trasferite alla **** Omissis ****.

Per quanto sopra precisato, si evidenzia l'assenza di vulture catastali a giustificazione dei passaggi intermedi di proprietà.

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.

Spoltore, li 18/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chrissanthakopoulos Andreas

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 25/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato di residenza e stato civile [REDACTED] (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato di residenza e stato civile [REDACTED] (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificato di residenza e stato civile [REDACTED] (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato di residenza e stato civile [REDACTED] (Aggiornamento al 29/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - condono edilizio
- ✓ N° 7 Altri allegati - nota di trascrizione (Aggiornamento al 25/07/2023)
- ✓ N° 8 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione ipotecaria 1 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione ipotecaria 2 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ispezione ipotecaria 3 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezione ipotecaria 4 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria 5 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - ispezione ipotecaria 6 (Aggiornamento al 24/04/2023)
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - stralcio PRG
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - Tipo mappale
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - visura storica catasto fabbricati p.lla 907 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - visura storica catasto terreni p.lla 907 (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - visura storica catasto terreni p.lla 909 (Aggiornamento al 21/04/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - visura camera di commercio [REDACTED] (Aggiornamento al 21/09/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Perizia di stima versione privacy (Aggiornamento al 18/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il fabbricato citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 907 sub 1 classato in categoria C3 classe 1 di consistenza 160 m2 risulta totalmente demolito/crollato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto interessato risulta, sulla scorta della documentazione acquisita, attualmente disciplinata dall'art.58 sottozona E4 - zone periferiche case sparse all'interno del quadrante Q4.4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.
A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il terreno citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 909 è classato in qualità seminativo di classe 3 di consistenza 626 mq. il terreno trovasi incolto ed inerbito con la presenza di alcune piante da frutto (fico- mandorli ecc..) e piante di olivo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 909, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto interessato risulta, sulla scorta della documentazione acquisita, attualmente disciplinata dall'art.55 sottozona E1 e dall'art.58 sottozona E4 - zone periferiche case sparse all'interno del quadrante Q4.4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 907, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	1134,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di cui trattasi risulta totalmente demolita (probabilmente crollata a seguito di evento atmosferico calamitoso).		
Descrizione:	A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il fabbricato citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 907 sub 1 classato in categoria C3 classe 1 di consistenza 160 m2 risulta totalmente demolito/crollato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA SAN PAOLO s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 909, Qualità Seminativo	Superficie	626,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di cui trattasi risulta in stato di abbandono.		
Descrizione:	A seguito di sopralluogo dello stato dei luoghi si è riscontrato che il terreno citato in visura catastale al fg. di mappa n.20 p.lla 909 è classato in qualità seminativo di classe 3 di consistenza 626 mq. il terreno trovasi incolto ed inerbito con la presenza di alcune piante da frutto (fico- mandorli ecc..) e piante di olivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

