

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castri Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05045600268

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Castri Pierluigi, con studio in Via Lubiana, 4 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.castri@gmail.com, PEC pierluigi.castri@archiworldpec.it, Tel. 3516963575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2023 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 Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.42347621,13.87837609)

DESCRIZIONE



Unita' indipendente con accesso diretto dalla strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/02/2024.



Custode delle chiavi: Le chiavi non erano in possesso del proprietario, così come dichiarato dallo stesso, per cui si è proceduto con l'accesso forzoso all'immobile attraverso rottura del lucchetto, unitamente alla presenza degli agenti del Comando della Polizia Municipale di Montebello di Bertona

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.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I soggetti sopra indicati risultavano essere coniugi in regime di comunione dei beni all'epoca dell'acquisto del bene pignorato (atto Gioffre' Nicola del 16-01-2006 rep.75773).

CONFINI

Confina ad est con la particella 641, a nord e ovest con la particella 908, a sud con la Strada Provinciale 72.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,90 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,50 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2001 al 16/05/2001	[REDACTED] quale proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 27 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00.01.20 Graffato no
Dal 16/05/2001 al 04/03/2003	[REDACTED] quale proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 863 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.80

		Graffato no
Dal 04/03/2003 al 30/04/2003	██████████ quale proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 899 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.35 Graffato no
Dal 30/04/2003 al 14/08/2024	AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 900 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.35 Graffato no
Dal 13/05/2003 al 21/07/2003	██████████ quale proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 900 Categoria A4 Graffato no
Dal 21/07/2003 al 18/01/2005	██████████ quale proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████ quale proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 900 Categoria A4 Graffato no
Dal 18/01/2005 al 16/01/2006	██████████ quale proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 900 Categoria A4 Graffato no
Dal 16/01/2006 al 14/08/2024	██████████ quale proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████ ██████████ quale proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 900 Categoria A4 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	900			A4	2	3 vani	67 mq	119,3 €	T-1	no

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	

10	900			ENTE URBANO	00.00.35 mq			no
----	-----	--	--	----------------	----------------	--	--	----

Nella visura catastale risulta RISERVA per "Atti di passaggio intermedi non esistenti" inserita a seguito della voltura d'ufficio n.9425 del 21-07-2003 relativamente a quanto precisato sul corrispondente atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 21-07-2003 rep.133093 trascritto al RP 7695 il 23-07-2003: "La parte venditrice garantisce la piena e buona titolarita', il possesso ultraventennale continuato e pacifico e la liberta' da pesi, censi, canoni e livelli; litispendenze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati e privilegi anche fiscali, obbligandosi per l'evizione come per legge."

Risulta inoltre essere precisato in un precedente atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 08-02-2001 rep.130872 trascritto al RP 1755 il 26-02-2001 inerente -tra l'altro- l'immobile oggetto di procedura: "Precisano i venditori che sugli immobili in oggetto grava livello a favore della Prepositura di S.Pietro in Montebello di Bertona. Trattasi di diritti di livello peraltro, come precisano i venditori, estinti in virtu' del disposto di cui all'art.60 legge 20-05-1985 n.222 in quanto di ammontare non superiore a Lire 60.000. Le parti invocano espressamente e formalmente la voltura ai sensi degli art.8 e art.4 del DPR n.650/'72, esonerando l'UTE da responsabilita'".

PRECISAZIONI

In data 05-04-2024 sono state da me Perito depositate nel fascicolo di procedura OSSERVAZIONI miranti ad ottenere dal G.E. parere circa l'eventuale mancata sussistenza della continuita' delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, imputabile alla mancante trascrizione dell'atto di provenienza (accertamento giudiziale dell'avvenuta usucapione) a favore del soggetto autodichiaratosi quale possessore dell'immobile pignorato all'origine del citato ventennio (tale dichiarazione risulta essere riportata all'Art.3 dell'atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 21-07-2003 rep.133093 trascritto al RP 7695 il 23-07-2003: "La parte venditrice garantisce la piena e buona titolarita', il possesso ultraventennale continuato e pacifico e la liberta' da pesi, censi, canoni e livelli; litispendenze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati e privilegi anche fiscali, obbligandosi per l'evizione come per legge.").

Risultava inoltre rappresentato, nelle dette OSSERVAZIONI, essere precisato in un precedente atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 08-02-2001 rep.130872 trascritto al RP 1755 il 26-02-2001 inerente -tra l'altro- l'immobile oggetto di procedura: "Precisano i venditori che sugli immobili in oggetto grava livello a favore della Prepositura di S.Pietro in Montebello di Bertona. Trattasi di diritti di livello peraltro, come precisano i venditori, estinti in virtu' del disposto di cui all'art.60 legge 20-05-1985 n.222 in quanto di ammontare non superiore a Lire 60.000. Le parti invocano espressamente e formalmente la voltura ai sensi degli art.8 e art.4 del DPR n.650/'72, esonerando l'UTE da responsabilita'".

In data 18-04-2024 il G.E. assegnava termine di giorni 90 alla parte creditrice al fine di sanare la continuita' delle trascrizioni.

In data 15-07-2024 parte creditrice depositava certificazione notarile INTEGRATIVA sostitutiva del certificato ipocatastale; in tale certificazione, il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dei Signori [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (all'epoca coniugi in regime di comunione dei beni).

In base a tale certificazione, si presume quindi essere stata accertata la sussistenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta in stato di abbandono e non abitato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato di abbandono.

In sede di sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili tali da ridurre il valore del bene.

Pertanto è da ritenersi in stato manutentivo di degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile è porzione di maggior consistenza, non presenta beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta essere precisato in un precedente atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 08-02-2001 rep.130872 trascritto al RP 1755 il 26-02-2001 inerente -tra l'altro- l'immobile oggetto di procedura: "Precisano i venditori che sugli immobili in oggetto grava livello a favore della Prepositura di S.Pietro in Montebello di Bertona. Trattasi di diritti di livello peraltro, come precisano i venditori, estinti in virtu' del disposto di cui all'art.60 legge 20-05-1985 n.222 in quanto di ammontare non superiore a Lire 60.000. Le parti invocano espressamente e formalmente la voltura ai sensi degli art.8 e art.4 del DPR n.650/'72, esonerando l'UTE da responsabilita'".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato ha esposizione a Sud-Est, ed è composto da due livelli, di cui piano terra: Ingresso, soggiorno con camino, cucina; piano superiore soprastante da: un disimpegno una camera da letto ed un bagno, i due piani sono collegati da una scala interna in muratura.

Lo stato manutentivo dell'immobile è in stato di degrado, in virtù della vetustà e della mancata manutenzione.

L'edificio risulta costituito da:

STRUTTURA PORTANTE: Struttura costituita da muratura a mattoni pieni e mista, con solai in laterocemento.

PARETI ESTERNE: tamponature in mattoni pieni ed intonaco al civile per le facciate.

PARETI INTERNE: Tramezzi in laterizio forato intonacato al civile su entrambi i lati. All'interno dei bagni rivestimento delle pareti in ceramica;

PAVIMENTI INTERNI: Pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato per il bagno, mentre per il soggiorno, cucina, camera, ingresso, in piastrelle del tipo "cementine";

INFISSI: sono presenti infissi esterni in legno, e serramenti interni in legno;

COPERTURA: Copertura a falde con rivestimento in tegole, con struttura sottostante in travoni e travi lignee;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianti elettrici del tipo sottotraccia;

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: Impianto di scarico con colonne montanti, incassate nelle tamponature;
 IMPIANTO TERMICO: non presente
 ALTRI IMPIANTI: non presenti








STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile allo stato attuale non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1983 al 21/07/2003	## [REDACTED] l'intera piena proprietà'. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	POSSESSO ULTRAVENTENNALE CONTINUATO E PACIFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2003 al 18/01/2005	## per 1/2 della piena proprietà'; ## per 1/2 della piena proprietà'. C [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BULFERI Giovanni di Pescara	21/07/2003	133093	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	23/07/2003	11230	7695
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/01/2005 al 16/01/2006	## per [REDACTED]	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio AMBROSINI Andrea di Citta'	18/01/2005	7737	

 1/1 della piena proprieta'. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Sant'Angelo	 Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	08/02/2005	2117	1452
	 Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2006 al 14/08/2024  proprietario per 1/2 della piena proprieta'; [REDACTED] proprietaria per 1/2 della piena proprieta'. Codice Fiscale/P.IVA: # [REDACTED]	 Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio GIOFFRE' Nicola di Pescara	16/01/2006	75773	
	 Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PESCARA	20/01/2006	1265	862
	 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.

In data 05-04-2024 sono state da me Perito depositate nel fascicolo di procedura OSSERVAZIONI miranti ad ottenere dal G.E. parere circa l'eventuale mancata sussistenza della continuita' delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, imputabile alla mancante trascrizione dell'atto di provenienza (accertamento giudiziale dell'avvenuta usucapione) a favore del soggetto autodichiaratosi quale possessore dell'immobile pignorato all'origine del citato ventennio (tale dichiarazione risulta essere riportata all'Art.3 dell'atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 21-07-2003 rep.133093 trascritto al RP 7695 il 23-07-2003: "La parte venditrice garantisce la piena e buona titolarita', il possesso ultraventennale continuato e pacifico e la liberta' da pesi, censi, canoni e livelli; litispendenze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati e privilegi anche fiscali, obbligandosi per l'evizione come per legge.").

Risultava inoltre rappresentato nelle dette OSSERVAZIONI l'essere precisato in un precedente atto di compravendita Bulferi Giovanni di Pescara del 08-02-2001 rep.130872 trascritto al RP 1755 il 26-02-2001 inerente -tra l'altro- l'immobile oggetto di procedura: "Precisano i venditori che sugli immobili in oggetto grava livello a favore della Prepositura di S.Pietro in Montebello di Bertona. Trattasi di diritti di livello peraltro, come

precisano i venditori, estinti in virtù del disposto di cui all'art.60 legge 20-05-1985 n.222 in quanto di ammontare non superiore a Lire 60.000. Le parti invocano espressamente e formalmente la voltura ai sensi degli art.8 e art.4 del DPR n.650/'72, esonerando l'UTE da responsabilità".

In data 18-04-2024 il G.E. assegnava termine di giorni 90 alla parte creditrice al fine di sanare la continuità delle trascrizioni.

In data 15-07-2024 parte creditrice depositava certificazione notarile INTEGRATIVA sostitutiva del certificato ipocatastale; in tale certificazione, il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dei Signori [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (all'epoca coniugi in regime di comunione dei beni).

In base a tale certificazione, si presume quindi essere stata accertata la sussistenza della continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza (Gioffre' Nicola 16-01-2006 rep.75773), oltre agli atti Bulferi Giovanni del 21-07-2003 rep.133093 e del 08-02-2001 rep.130872, verranno inseriti tra gli allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCARA aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Iscritto a PESCARA il 20/01/2006
Reg. gen. 1266 - Reg. part. 269
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 112.500,00
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.
[REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio GIOFFRE' Nicola di Pescara
Data: 16/01/2006
N° repertorio: 75774

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 04/04/2023
Reg. gen. 5405 - Reg. part. 3695
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;

Euro 294,00 per il pignoramento immobiliare.

L'ISCRIZIONE RP 1872 del 23-07-2003 (ipoteca volontaria) risulta essere stata totalmente cancellata con annotazione RP 1175 DEL 14-04-2006.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito in zona Agricola da PRG, tuttavia è in fase di approvazione il nuovo PRG del comune di Montebello di Bertona, pertanto in questa fase transitoria valgono le norme di salvaguardia tra il vecchio ed il nuovo PRG della zona agricola.

Non vi sono presenti vincoli su mappa.

Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona di inserimenti residenziali consolidati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta si presume essere costruito prima del 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali poiché non risulta inserito in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'immobile oggetto di esecuzione

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1

Unita' indipendente con accesso diretto dalla strada comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 900, Categoria A4, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 900, Qualità ENTE URBANO, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 32.500,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dall'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell' offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame della documentazione ed ad un'attenta ricerca per determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1	65,00 mq	500,00 €/mq	€ 32.500,00	100,00%	€ 32.500,00
Valore di stima:					€ 32.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il valore finale di stima è arrotondato in cifra tonda pari a € 32.500,00 (euro trentadueemilacinquecento/00).
Il valore di mercato ottenuto dalla presente stima, è giustificato dal dover tener conto dello stato manutentivo dell'immobile.

Si precisa che, all'atto dell'acquisto, il promittente acquirente dovrà procedere ad ottenere l'agibilità dell'immobile, oltreché il collaudo strutturale dello stesso, allo stato attuale documenti mancanti presso gli archivi comunali. La spesa complessiva delle pratiche burocratiche per l'ottenimento dei titoli edilizi di cui sopra, è stimata in circa € 8.500,00.

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.

Spoltore, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castrì Pierluigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1
Unita' indipendente con accesso diretto dalla strada comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 900, Categoria A4, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 900, Qualità ENTE URBANO, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito in zona Agricola da PRG, tuttavia è in fase di approvazione il nuovo PRG del comune di Montebello di Bertona, pertanto in questa fase transitoria valgono le norme di salvaguardia tra il vecchio ed il nuovo PRG della zona agricola. Non vi sono presenti vincoli su mappa. Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona di inserimenti residenziali consolidati.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montebello di Bertona (PE) - Strada Provinciale 72, civico n.152, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 900, Categoria A4, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 900, Qualità ENTE URBANO, Graffato no	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di abbandono. In sede di sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado e/o ammaloramenti visibili tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da ritenersi in stato manutentivo di degrado.		
Descrizione:	Unita' indipendente con accesso diretto dalla strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Iscritto a PESCARA il 20/01/2006

Reg. gen. 1266 - Reg. part. 269

Quota: 1/1 piena proprieta'

Importo: € 112.500,00

A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio GIOFFRE' Nicola di Pescara

Data: 16/01/2006

N° repertorio: 75774

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 04/04/2023

Reg. gen. 5405 - Reg. part. 3695

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

A favore di ISEO SPV S.R.L.