

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura di Liquidazione Controllata al N. *******OMISSIS*******

ASTE
GIUDIZIARIE®

*******omissis*******

Codice fiscale: *******OMISSIS*******

Liquidatore: *******omissis*******

Via *******omissis*******

Giudice Delegato Dott. *******omissis*******

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Comune di Montesilvano

Via Guidonia n. 1

Comune di Città Sant'Angelo

Via Torrette n. 90

Il C.T.U.
*******omissis*******
(Firmato Digitalmente)

Pescara, Li 27.12.2024



Studio Tecnico *****omissis*********

C/so *******omissis*******- 65121 PESCARA (PE)

Tel./Fax *******omissis*******- Cell. *******omissis*******

E-mail: *******omissis******* - Pec: *******omissis*******

Espropriazioni per Causa di Pubblica Utilità - Progettazione e
Consulenza LL.PP. - Topografia Generale - CTU del Tribunale

INCARICO	8
PREMESSA	8
DESCRIZIONE	8
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	9
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	9
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	9
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	9
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	9
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T.....	9
LOTTO N. 01	9
TITOLARITA’	9
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	9
CONFINI	10
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	10
CONSISTENZA.....	10
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	10
CRONISTORIA DATI CATASTALI	10
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	10
DATI CATASTALI.....	11
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	13
STATO CONSERVATIVO.....	13
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	13
PROVENIENZE VENTENNALI	13

Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	13
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	14
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	14
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	15
REGOLARITA' EDILIZIA.....	15
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	15
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	16
Bene N° 1 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	16
LOTTO N. 02	16
TITOLARITA'.....	17
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	17
CONFINI.....	17
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	17
CONSISTENZA.....	17
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	17
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	17
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	17
DATI CATASTALI.....	18
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	18
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	18
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	18
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	20
STATO CONSERVATIVO.....	20
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	20
PROVENIENZE VENTENNALI.....	20
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	20

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	21
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	21
NORMATIVA URBANISTICA.....	23
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	23
REGOLARITA' EDILIZIA.....	23
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	23
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	24
Bene N° 2 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano 1-2.....	24
LOTTO N. 03	24
TITOLARITA'.....	24
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	24
CONFINI.....	24
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	25
CONSISTENZA.....	25
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	25
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	25
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	25
DATI CATASTALI.....	25
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	25
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	26
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	26
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	28
STATO CONSERVATIVO.....	28
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	28
PROVENIENZE VENTENNALI.....	28
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	28
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	29
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	29
NORMATIVA URBANISTICA.....	30
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	30
REGOLARITA' EDILIZIA.....	30
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	30
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	31
Bene N° 3 – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) – Via Torrette n. 90, Piano S1.....	31

LOTTO N. 04	31
TITOLARITA'	31
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	31
CONFINI	31
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	32
CONSISTENZA.....	32
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	32
CRONISTORIA DATI CATASTALI	32
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	32
DATI CATASTALI.....	33
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	33
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	33
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	33
Stato di occupazione.....	35
Bene N° 4 - Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	35
STATO CONSERVATIVO.....	35
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	35
PROVENIENZE VENTENNALI	35
Bene N° 4 – APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE ubicato a MONTESILVANO (pe) – via GUIDONIA N. 1, piano 2	35
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	36
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	36
NORMATIVA URBANISTICA	37
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	37
REGOLARITA' EDILIZIA.....	37
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	37
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	38
Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano 2	38
LOTTO N. 05	38

TITOLARITA'	39
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	39
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	39
CONFINI	40
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	40
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	40
CONSISTENZA.....	40
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	40
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	40
CRONISTORIA DATI CATASTALI	40
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	40
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	41
DATI CATASTALI.....	42
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	42
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	42
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	42
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	43
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	43
STATO DI OCCUPAZIONE.....	45
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	45
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	45
STATO CONSERVATIVO.....	45
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	45
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	45
PROVENIENZE VENTENNALI	45
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	45
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	46
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	47
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	47
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	48
NORMATIVA URBANISTICA	49
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	49
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	49
REGOLARITA' EDILIZIA.....	49
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	49
Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	50
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	50
Bene N° 5 – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	50

Bene N° 6 – Garage ubicato a Montesilvano (PE) – Via Guidonia n. 1, Piano T	50
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	50
LOTTO N. 01.....	51
LOTTO N. 02.....	52
LOTTO N. 03.....	52
LOTTO N. 04.....	53
LOTTO N. 05.....	54
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	55
ELENCO ALLEGATI.....	55



Il sottoscritto Geom. *****omissis*****, con studio in C/so *****omissis*****- 65121 - Pescara (PE), e-mail: *****omissis*****, Tel. *****omissis*****, veniva nominato CTU stimatore in data 20.08.2024, per la procedura indicata in epigrafe per la redazione della perizia di stima dei beni immobili, da parte del Giudice Delegato Dott. *****omissis***** presso il Tribunale di Pescara.

Le attività di accertamento degli immobili oggetto della procedura di liquidazione sono state avviate in data 23.08.2024 in Comune di Città Sant'Angelo con verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente consulenza tecnica, alla presenza della Sig. *****omissis*****, in qualità di parte ricorrente, nonché del *****omissis***** nato a *****omissis*****, in qualità di consulente liquidatore, per essere concluse in data 05.09.2024 in Comune di Montesilvano.

I beni oggetto di stima nella procedura di liquidazione controllata sono costituiti dai seguenti immobili riportati al Catasto Fabbricati, risultanti in piena proprietà per la quota di 1/1 alla signora *****omissis*****, siti in Comune di Città Sant'Angelo, nonché, proindivisi e cointestati per la quota di 1/6 alla signora *****omissis*****, per la quota di 1/6 alla signora *****omissis***** nata a *****omissis***** e per la quota di 4/6 alla signora *****omissis***** nata a *****omissis*****, siti in Comune di Montesilvano, come da elencazione che segue:

- **Bene N° 1** – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90 – Particella n. 1555 Sub. n. 9
- **Bene N° 2** – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette 90 – Particella n. 1555 Sub. n. 10
- **Bene N° 3** – Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90 – Particella n. 1555 Sub. n. 4
- **Bene N° 4** – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1 – Particella n. 708 Sub. n. 39
- **Bene N° 5** – Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1 – Particella n. 708 Sub. n. 31
- **Bene N° 6** – Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1 – Particella n. 708 Sub. n. 10

Trattandosi di beni immobili in comunione, la presente relazione di consulenza tecnica prevede in via prioritaria anche la soluzione di un progetto di divisione con la formazione di lotti costituiti da unità immobiliari frazionate anche in via provvisoria con subalterni letterali, al fine di arrivare alla determinazione della quota di proprietà per ciascun soggetto interessato, anche con l'eventualità della determinazione di rendiconti e conguagli in dare e/o avere.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Locale appartamento uso civile abitazione, allo stato con opere di finitura interne complete, ubicato a Città Sant'Angelo (PE)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Locale appartamento uso civile abitazione, allo stato con opere di finitura interne complete, ubicato a Città Sant'Angelo (PE)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Locale garage autorimessa, allo stato con opere di finitura complete, ubicato a Città Sant'Angelo (PE)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Locale appartamento uso civile abitazione, allo stato con opere di finitura interne complete, ubicato a Montesilvano (PE)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Posto auto scoperto, allo stato con opere di finitura complete, ubicato a Montesilvano (PE)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Locale garage autorimessa, allo stato con opere di finitura complete, ubicato a Montesilvano (PE)

LOTTO N. 01

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90

TITOLARITA'

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

L'immobile confina a Nord-Est con proprietà *****omissis***** e *****omissis*****, a Nord-Ovest con *****omissis***** - a Sud-Ovest con *****omissis*****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,50 mq	98,92 mq	1,00	98,92 mq	2,70/1,80 m	1-2
Balcone scoperto	25,54 mq	25,54 mq	0,25	6,38 mq	2,70/1,80 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				105,30mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,30mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2007 al 24/03/2009	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 9 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita 511,29 €
Dal 25/03/2009 al 08/11/2015	*****OMISSIS***** nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 9 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita 511,29 €
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS***** nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 9 Categoria A/2, Cl.2, Cons. 5,5 vani Sup. Totale 102 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq Rendita 511,29 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1555	9		A/2	2	5,5 vani	102/94 MQ	511,29	1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, ad eccezione di ridottissimo tratto di tramezzatura, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili, ma desumibile tale tipologia dagli elaborati progettuali depositati;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Sud-Est dal vano scala condominiale con accesso su corte comune e prospiciente su strada pubblica, un solo prospetto si sviluppa in aderenza a proprietà della stessa ditta, mentre agli tre prospetti laterali si sviluppano con affaccio su corte comune circostante il fabbricato al livello piano primo e piano secondo;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,71 al livello piano primo, mentre al livello piano secondo di mt. 1,80/2,98;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con tamponamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali al livello piano primo ed inclinati con la pendenza delle falde di copertura al livello piano secondo;

Copertura:

la copertura, costituita da solaio in latero-cemento con manto di copertura ed accessori per la raccolta delle acque piovane, versa in buono stato di manutenzione senza presenza di infiltrazioni di acqua;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna risulta con materiali della tipologia in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;

Infissi esterni:

le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, che nel complesso risultano in buono stato di manutenzione;

Infissi interni:

le porte interne dei vani sono del tipo in legno tamburato, efficienti e funzionanti, in buone condizioni di manutenzione;

Volte:

le volte sono rivestite da intonaco civile da interno, nonché stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei cavi elettrici e dei punti luce escluso i lampadari di illuminazione interna dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei punti acqua escluso i sanitari dei servizi igienici interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto termico:

risulta essere del tipo autonomo con funzionamento a gas metano con caldaia murale installata all'esterno dell'abitazione ed elementi radianti all'interno dei vani;

Posto auto:

l'unità immobiliare non dispone di posto auto assegnato all'interno della corte comune delle aree condominiali del fabbricato;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta in condizioni agibili salvo la verifica tecnica degli impianti ed accessori idrico sanitari all'interno degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

L'immobile risulta libero.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2007 al 24/03/2009	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Denuncia di costituzione			
		Rogante	Data	Pratica Numero	Numero
			27/04/2007	PE0140323	791.1/2007
Dal 25/03/2009 a OGGI	*****OMISSIS*****, nata a *****omissis*****, (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		*****omissis*****,	25/03/2009	15144/9137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/03/2009	4934	2982

		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 non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022
Reg. gen. 5563 - Reg. part. 745
Quota: 1 / 1 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
- **Domanda giudiziale - Accertamento di diritti reali**
Trascritto a Pescara il 23/06/2015
Reg. gen. 7169 - Reg. part. 4940
Quota: -- per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**
Annotazione del 25/07/2007

Reg. gen. 14887 - Reg. part. 2928
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****
Rep. 13124/7679 del 03/07/2007
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 466 del 2006

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**

Annotazione del 06/05/2011
Reg. gen. 6970 - Reg. part. 1483
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****
Rep. 13124/7679 del 03/07/2007
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1146 del 2011

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione €. 294,00 x n. 2 = €. 588,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20,000 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione **€ 882,00**

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Città Sant'Angelo nella Zona di Comparto Unitario n. 20.

REGOLARITA' EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, ad eccezione di ridottissimo tratto di tramezzo interno.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città Sant'Angelo, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia Prot. n. 11115 del 22.05.2007 - Permesso di Costruire in Variante n. 29, nella quale autorizzazione i locali al piano secondo sottotetto risultavano ad uso locali di sgombero con destinazione non residenziale; pertanto, è stato rilasciato successiva autorizzazione edilizia Prot. n. 21798 del

01.10.2007 – Permesso di Costruire n. 8, con la quale viene richiesta il recupero abitativo di sottotetto esistente di locali al piano secondo con il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione di ridottissimo tratto di tramezzo interno.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato giusto provvedimento del 29.09.2010 del Comune di Città Sant'Angelo, con riferimento ai titoli edilizi Permesso di Costruire n. 67/04 e del Permesso di Costruire in Variante n. 29/07; mentre, non risulta istruita pratica edilizia per la richiesta di agibilità del livello piano secondo sottotetto interessata al cambio di destinazione d'uso in locali residenziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A tal proposito, si riporta di seguito il prospetto di calcolo delle somme necessarie per l'istruttoria delle pratiche per attività tecniche da affidare a professionista abilitato alla professione, a carico della parte acquirente dell'immobile:

1) – Oneri e prestazioni professionali

a) Richiesta di agibilità del fabbricato destinato a residenza, con la produzione di tutta la documentazione di rito richiesta dall'Ufficio Urbanistica del Comune, ivi compreso l'allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo – Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA.

Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 1.800,00

b) Redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati con pratica di denuncia di variazione con procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara, di porzioni di fabbricato principale residenziale per il cambio di destinazione d'uso.

Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 500,00

SERVITU', VINCOLI, CENSO

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
– VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc....

LOTTO N. 02

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90

TITOLARITA'

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

L'immobile confina a Sud-Est con proprietà *****omissis***** , a Nord-Est con proprietà *****omissis***** - a Sud-Ovest con *****omissis***** , salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,66 mq	134,57 mq	1,00	134,57 mq	2,71/1,80 m	1-2
Balcone scoperto	12,52 mq	12,52 mq	0,25	3,13 mq	2,70 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				137,70mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,70mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 27/04/2007 al 01/10/2007	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 10 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita 604,25 €
Dal 02/10/2007 al 08/11/2015	*****OMISSIS***** nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 10 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita 604,25 €
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 10 Categoria A/2, Cl.2, Cons. 6,5 vani Sup. Totale 133 mq, Totale escluse aree scoperte 129 mq Rendita 604,25 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1555	10		A/2	2	6,5 vani	133/129 MQ	604,25	1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi non risulta rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, per una diversa ripartizione interna dei vani con tramezzatura, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili, ma desumibile tale tipologia dagli elaborati progettuali depositati;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Sud-Est dal vano scala condominiale con accesso su corte comune e prospiciente su strada pubblica, un solo prospetto si sviluppa in aderenza a proprietà della stessa ditta, mentre agli tre prospetti laterali si sviluppano con affaccio su corte comune circostante il fabbricato al livello piano primo e piano secondo;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,71 al livello piano primo, mentre al livello piano secondo di mt. 1,80/2,98;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con tamponamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali al livello piano primo ed inclinati con la pendenza delle falde di copertura al livello piano secondo;

Copertura:

la copertura, costituita da solaio in latero-cemento con manto di copertura ed accessori per la raccolta delle acque piovane, versa in buono stato di manutenzione senza presenza di infiltrazioni di acqua;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna risulta con materiali della tipologia in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;

Infissi esterni:

le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, che nel complesso risultano in buono stato di manutenzione;

Infissi interni:

le porte interne dei vani sono del tipo in legno tamburato, efficienti e funzionanti, in buone condizioni di manutenzione;

Volte:

le volte sono rivestite da intonaco civile da interno, nonché stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei cavi elettrici e dei punti luce escluso i lampadari di illuminazione interna dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei punti acqua escluso i sanitari dei servizi igienici interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto termico:

risulta essere del tipo autonomo con funzionamento a gas metano con caldaia murale installata all'esterno dell'abitazione ed elementi radianti all'interno dei vani;

Posto auto:

l'unità immobiliare non dispone di posto auto assegnato all'interno della corte comune delle aree condominiali del fabbricato;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta in condizioni agibili salvo la verifica tecnica degli impianti ed accessori idrico sanitari all'interno degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

L'immobile risulta libero.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2007 al 24/03/2009	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Denuncia di costituzione			
		Rogante	Data	Pratica Numero	Numero
			27/04/2007	PE0140323	791.1/2007
Dal 25/03/2009 a OGGI	*****OMISSIS*****, *****omissis*****, (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		*****omissis*****	02/10/2007	13380/7862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	05/10/2007	19114	11697
		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 non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022
Reg. gen. 5562 - Reg. part. 744
Quota: 1 / 1 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo**

Trascritto a Pescara il 10/04/2024
Reg. gen. 5348 - Reg. part. 702
Quota: 1 / 1 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis***** (PE)
Contro: *****omissis*****
Totale € 86.612,70

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

- **Domanda giudiziale - Accertamento di diritti reali**

Trascritto a Pescara il 23/06/2015
Reg. gen. 7169 - Reg. part. 4940
Quota: -- per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**

Annotazione del 25/07/2007
Reg. gen. 14887 - Reg. part. 2928
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****
Rep. 13124/7679 del 03/07/2007
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 466 del 2006

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**

Annotazione del 06/05/2011
Reg. gen. 6970 - Reg. part. 1483
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****
Rep. 13124/7679 del 03/07/2007
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1146 del 2011

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione €. 294,00 x n. 2 = €. 588,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20,000 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

0,50% di € 86.612,70 + € 59,00 + € 35,00 = € 527,10

Totale oneri di cancellazione € **1.409,10**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Città Sant'Angelo nella Zona di Comparto Unitario n. 20.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE)
- VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, ad eccezione di ridottissimo tratto di tramezzo interno.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città Sant'Angelo, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia Prot. n. 11115 del 22.05.2007 - Permesso di Costruire in Variante n. 29, nella quale autorizzazione i locali al piano secondo sottotetto risultavano ad uso locali di sgombero con destinazione non residenziale; pertanto, è stato rilasciato successiva autorizzazione edilizia Prot. n. 21798 del 01.10.2007 - Permesso di Costruire n. 8, con la quale viene richiesta il recupero abitativo di sottotetto esistente di locali al piano secondo con il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione di ridottissimo tratto di tramezzo interno.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato giusto provvedimento del 29.09.2010 del Comune di Città Sant'Angelo, con riferimento ai titoli edilizi Permesso di Costruire n. 67/04 e del Permesso di Costruire in Variante n. 29/07; mentre, non risulta istruita pratica edilizia per la richiesta di agibilità del livello piano secondo sottotetto interessata al cambio di destinazione d'uso in locali residenziali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A tal proposito, si riporta di seguito il prospetto di calcolo delle somme necessarie per l'istruttoria delle pratiche per attività tecniche da affidare a professionista abilitato alla professione, a carico della parte acquirente dell'immobile:

1) - Oneri e prestazioni professionali

a) Richiesta di agibilità del fabbricato destinato a residenza, con la produzione di tutta la documentazione di rito richiesta dall'Ufficio Urbanistica del Comune, ivi compreso l'allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo - Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA.

Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 1.800,00

b) Redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati con pratica di denuncia di variazione con procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara, di porzioni di fabbricato principale residenziale per il cambio di destinazione d'uso.

Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 500,00

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO 1-2

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc....

LOTTO N. 03

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90**

TITOLARITA'

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 3 – GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

L'immobile confina a Sud-Ovest con proprietà *****omissis*****, a Sud-Est con *****omissis*****, a Nord-Est e Nord-Ovest con *****omissis*****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 – GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,61 mq	21,22 mq	1,00	21,22 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,22mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,22mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 – GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2007 al 01/10/2007	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 4 Categoria C/6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita 52,06 €
Dal 02/10/2007 al 08/11/2015	*****OMISSIS*****, *****omissis*****, (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 4 Categoria C/6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita 52,06 €
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS*****, Nata a *****omissis*****, (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1555, Sub. 4 Categoria C/6 Cl.4, Cons. 18 mq, Sup. Totale 21 mq Rendita 52,06 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 – GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1555	4		C/6	4		21/18 MQ	52,06	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, ad eccezione della posizione interna di nu pilastro, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili, ma desumibile tale tipologia dagli elaborati progettuali depositati;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Sud-Est dal vano scala condominiale con accesso su corte comune e prospiciente su strada pubblica, un solo prospetto si sviluppa in aderenza a proprietà della stessa ditta, mentre agli tre prospetti laterali si sviluppano con affaccio su corte comune circostante il fabbricato al livello piano primo e piano secondo;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,71 al livello piano primo, mentre al livello piano secondo di mt. 1,80/2,98;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con tamponamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali al livello piano primo ed inclinati con la pendenza delle falde di copertura al livello piano secondo;

Copertura:

la copertura, costituita da solaio in latero-cemento con manto di copertura ed accessori per la raccolta delle acque piovane, versa in buono stato di manutenzione senza presenza di infiltrazioni di acqua;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna risulta con materiali della tipologia in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;

Infissi esterni:

le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, che nel complesso risultano in buono stato di manutenzione;

Infissi interni:

le porte interne dei vani sono del tipo in legno tamburato, efficienti e funzionanti, in buone condizioni di manutenzione;

Volte:

le volte sono rivestite da intonaco civile da interno, nonché stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei cavi elettrici e dei punti luce escluso i lampadari di illuminazione interna dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei punti acqua escluso i sanitari dei servizi igienici interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto termico:

risulta essere del tipo autonomo con funzionamento a gas metano con caldaia murale installata all'esterno dell'abitazione ed elementi radianti all'interno dei vani;

Posto auto:

l'unità immobiliare non dispone di posto auto assegnato all'interno della corte comune delle aree condominiali del fabbricato;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta in condizioni agibili salvo la verifica tecnica degli impianti ed accessori idrico sanitari all'interno degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2007 al 24/03/2009	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Denuncia di costituzione			
		Rogante	Data	Pratica Numero	Numero
			27/04/2007	PE0140323	791.1/2007
Dal 25/03/2009 a OGGI	*****OMISSIS*****, Nata a *****omissis*****, (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		*****omissis*****,	02/10/2007	13380/7862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	05/10/2007	19114	11697
		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 al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022
Reg. gen. 5562 - Reg. part. 744
Quota: 1 / 1 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
- **Domanda giudiziale - Accertamento di diritti reali**
Trascritto a Pescara il 23/06/2015
Reg. gen. 7169 - Reg. part. 4940
Quota: -- per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**
Annotazione del 25/07/2007
Reg. gen. 14887 - Reg. part. 2928
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****
Rep. 13124/7679 del 03/07/2007
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 466 del 2006
- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**
Annotazione del 06/05/2011
Reg. gen. 6970 - Reg. part. 1483
Pubblico ufficiale Dr. *****omissis*****

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione €. 294,00 x n. 2 = €. 588,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20,000 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione **€ 882,00**

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1**

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Città Sant'Angelo nella Zona di Comparto Unitario n. 20.

REGOLARITA' EDILIZIA**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1**

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, ad eccezione della posizione di un pilastro in cemento armato interno.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città Sant'Angelo, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia Prot. n. 11115 del 22.05.2007 - Permesso di Costruire in Variante n. 29, che risulta essere in allineamento con lo stato dei luoghi del locale.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato giusto provvedimento del 29.09.2010 del Comune di Città Sant'Angelo, con riferimento ai titoli edilizi Permesso di Costruire n. 67/04 e del Permesso di Costruire in Variante n. 29/07.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 3 – GARAGE UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – VIA TORRETTE N. 90, PIANO S1

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc....

LOTTO N. 04

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 – Appartamento uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1**

TITOLARITA'

BENE N° 4 – APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 – Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****omissis*****
Via Nilo
65015 – Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il 12/07/1968
- *****OMISSIS***** (Proprietà 4/6)
Codice fiscale: *****omissis*****
Via Guidonia n. 1
65015 – Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

L'immobile confina a Sud-Est con proprietà *****omissis*****, a Sud-Ovest con *****omissis***** - a Sud-Ovest con *****omissis*****, a Nord-Ovest con *****omissis*****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,51 mq	87,67 mq	1,00	87,67 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	16,89 mq	18,32 mq	0,25	4,58 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				92,25mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,25mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 39 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita 468,68 €
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 39 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita 468,68 €
Dal 06/04/2010 ad 08/11/2015	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 39 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita 468,68 €

	*****OMISSIS***** , propr. per 4/6	
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** , CF *****OMISSIS***** , propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS***** , propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis***** , CF *****OMISSIS***** , propr. per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 39 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Sup. Totale 95 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq Rendita 468,68 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	708	39		A/2	3	5,5 vani	95/89 MQ	468,68	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBIcato A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili, ma desumibile tale tipologia dagli elaborati progettuali depositati;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Nord-Ovest dal vano scala condominiale con accesso su corte comune e prospiciente su strada pubblica, un solo prospetto si sviluppa in aderenza a proprietà insediata nel condominio, mentre agli due prospetti laterali si sviluppano con affaccio su corte comune circostante il fabbricato al livello piano secondo;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,70 al livello piano secondo;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con tamponamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali al livello piano primo ed inclinati con la pendenza delle falde di copertura al livello piano secondo;

Copertura:

la copertura, costituita da solaio in latero-cemento fa parte dell'appartamento residenziale posto al livello piano terzo, versa in buono stato di manutenzione;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna risulta con materiali della tipologia in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;

Infissi esterni:

le finestre sono in legno con doppio vetro a taglio termico, che nel complesso risultano in buono stato di manutenzione;

Infissi interni:

le porte interne dei vani sono del tipo in legno tamburato, efficienti e funzionanti, in buone condizioni di manutenzione;

Volte:

le volte sono rivestite da intonaco civile da interno, nonché stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei cavi elettrici e dei punti luce completo di corpi illuminanti interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei punti acqua completo di sanitari dei servizi igienici interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto termico:

risulta essere del tipo autonomo con funzionamento a gas metano con caldaia murale installata all'esterno dell'abitazione ed elementi radianti all'interno dei vani;

Posto auto:

l'unità immobiliare non dispone di posto auto assegnato all'interno della corte comune delle aree condominiali del fabbricato;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta in condizioni agibili, come in effetti risulta essere abitato come uso civile abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****OMISSIS***** nata *****omissis*****, come uso civile abitazione unica residenza personale.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

L'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Denuncia di costituzione			
		Rogante	Data	Pr. Numero	Numero
			09/09/2003	131695	1679.1/2003
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume

propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni	Rozzi Pasquale	12/02/2004	196654/40576	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	08/03/2004	3533	2483
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2010 a OGGI				
*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****, *****OMISSIS*****, propr. per 4/6	Denuncia di successione per causa di morte			
	Rogante	Data	Repertorio	Volume
	Ufficio delle Entrate	06/04/2010		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/11/2010	19493	11314
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UU sede di Pescara	09/07/2010	1267	9990

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 non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 27/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022

Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
Quota: 1 / 6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**
Annotazione del 30/01/2004
Reg. gen. 1462 - Reg. part. 243
Pubblico ufficiale *****omissis*****
Rep. 195681 del 19/12/2003
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2002

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione € . 294,00 x n. 1 = € . 294,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20.000,00 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione € **588,00**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montesilvano nella Sottozona B6 Completamento e Trasformazione (P.U.E.) - Art. 40 NTA.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, l'unità immobiliare risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montesilvano, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9225 del 28.02.2002, la quale autorizzazione risulta essere rispondente allo stato di fatto dell'appartamento nella sua volumetria e superficie commerciale.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato a seguito della domanda di permesso di agibilità Prot. n. 57324 del 30.10.2003, cui ha seguito attestazione di agibilità per il silenzio assenso Prot. n. 069406 del 24.11.2022 da parte del Comune di Montesilvano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A tal proposito, si riporta di seguito il prospetto di calcolo delle somme necessarie per l'istruttoria delle pratiche per attività tecniche da affidare a professionista abilitato alla professione, a carico della parte acquirente dell'immobile:

1) - Oneri e prestazioni professionali

a) Redazione della certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo - Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA.

Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 700,00

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO 2

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc...

LOTTO N. 05

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via Nilo
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il 12/07/1968
- *****OMISSIS***** (Proprietà 4/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via Guidonia n. 1
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via *****omissis*****
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via Nilo
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis***** (PE) il 12/07/1968
- *****OMISSIS***** (Proprietà 4/6)
Codice fiscale: *****OMISSIS*****
Via Guidonia n. 1
65015 - Montesilvano (PE)
Nata a *****omissis*****

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

- *****OMISSIS***** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile confina a Sud con proprietà *****omissis*****, a Nord e ad Ovest con *****omissis*****, salvo altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile confina a Sud-Ovest con proprietà *****omissis*****, a Sud-Est con *****omissis*****, a Nord-Est con proprietà *****omissis***** ed altri, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,36 mq	9,36 mq	1,00	9,36 mq		T
Totale superficie convenzionale:				9,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,36 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,08 mq	16,96 mq	1,00	16,96 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,96 mq		

I beni non sono divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 31 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita 17,56 €
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 31 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita 17,56 €
Dal 06/04/2010 ad 08/11/2015	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, *****OMISSIS*****, propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 31 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita 17,56 €
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 31 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita 17,56 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

BENE N° 6 – GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 10 Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 15 mq Rendita 49,58 €
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 10 Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 15 mq Rendita 49,58 €
Dal 06/04/2010 ad 08/11/2015	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 10 Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 15 mq Rendita 49,58 €

	*****omissis***** CF *****OMISSIS***** , propr. per 4/6	
Dal 09/11/2015 ad OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** , CF *****OMISSIS***** , propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il ***omissis***, CF *****OMISSIS***** , propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis***** , CF *****OMISSIS***** , propr. per 4/6	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 708, Sub. 10 Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 15 mq, Superficie Totale 17 mq Rendita 49,58 €

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	708	31	1	C/6	1	10 mq	10 mq	17,56	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	708	10	1	C/6	5	15 mq	17 mq	49,58	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera area risultano realizzate con massicciata carrabile;

Esposizione:

il posto auto risulta essere posizionato a margine perimetralmente alla recinzione del lotto della corte comune;

Strutture verticali:

nessuna struttura;

Copertura:

nessuna copertura

Pavimentazione interna:

la pavimentazione risulta con blocchetti di betonella in buono stato di manutenzione;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali risultano buone, in condizioni agibili.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili, ma desumibile tale tipologia dagli elaborati progettuali depositati;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Nord-Ovest dal vano scala condominiale con accesso su corte comune e prospiciente su strada pubblica, un solo prospetto si sviluppa in aderenza a proprietà insediata nel condominio, mentre agli due prospetti laterali si sviluppano con affaccio su corte comune circostante il fabbricato al livello piano secondo;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,40 al livello piano secondo;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con tamponamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali al livello piano primo ed inclinati con la pendenza delle falde di copertura al livello piano secondo;

Copertura:

la copertura, costituita da solaio in latero-cemento facente parte dell'appartamento residenziale posto al livello piano primo, versa in buono stato di manutenzione;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna risulta con materiali della tipologia in gres porcellanato in buono stato di manutenzione;

Infissi esterni:

le finestre sono in metallo, nel complesso risultano in buono stato di manutenzione;

Infissi interni:

la porta interna del vano è del tipo in legno tamburato, efficiente e funzionante, in buone condizioni di manutenzione;

Volte:

le volte sono rivestite da intonaco civile da interno, nonché stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia completo dei cavi elettrici e dei punti luce completo di corpi illuminanti interni dei vani, a vista funzionanti ed efficienti;

Impianto idrico:

non risulta nessun impianto;

Impianto termico:

non risulta nessun impianto;

Posto auto:

l'unità immobiliare non dispone di posto auto assegnato all'interno della corte comune delle aree condominiali del fabbricato;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono buone, risulta in condizioni agibili, come in effetti risulta essere abitato come uso civile abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****OMISSIS***** nata *****omissis*****, come uso parcheggio auto personale.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra *****OMISSIS***** nata *****omissis*****, come uso locale di deposito magazzino.

La parte esecutata risulta essere in possesso delle chiavi di accesso dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato di conservazione mostrando condizioni di agibilità, nel rispetto delle regole condominiali dell'intero fabbricato per la gestione delle parti comuni; lo stato di fatto viene documentato anche da esauriente documentazione fotografica interna ed esterna allegata alla presente consulenza tecnica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/1	Denuncia di costituzione				
		Rogante	Data	Pr. Numero	Numero	
			09/09/2003	131695	1679.1/2003	
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis*****, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/2 in reg. com. beni	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio	Volume	
		Rozzi Pasquale	12/02/2004	196654/40576		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità	08/03/2004	3533	2483		

		Immobiliare		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 06/04/2010 a OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il **omissis** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis***** CF *****OMISSIS***** propr. per 4/6	Denuncia di successione per causa di morte		
		Rogante	Data	Repertorio
		Ufficio delle Entrate	06/04/2010	Volume
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/11/2010	19493
				11314
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		UU sede di Pescara	09/07/2010	1267
				9990

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 non risulta variata.

BENE N° 6 – GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2003 al 11/02/2004	*****OMISSIS***** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/1	Denuncia di costituzione			
		Rogante	Data	Pr. Numero	Numero
			09/09/2003	131695	1679.1/2003
Dal 12/02/2004 al 05/04/2010	*****OMISSIS***** nato a *****omissis***** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/2 in reg. com. beni e *****OMISSIS***** nata a *****omissis***** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/2 in reg. com. beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		Rozzi Pasquale	12/02/2004	196654/40576	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	08/03/2004	3533	2483

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2010 a OGGI	*****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** (PE) il *****omissis***** CF *****OMISSIS***** propr. per 1/6, *****OMISSIS***** Nata a *****omissis***** il **omissis**, CF *****OMISSIS*****, propr. per 1/6 e *****OMISSIS***** nata a *****omissis***** CF *****OMISSIS***** *****OMISSIS*****, propr. per 4/6	Denuncia di successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		Ufficio delle Entrate	06/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/11/2010	19493	11314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU sede di Pescara	09/07/2010	1267	9990

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 non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 27/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
Quota: 1 / 6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**
Annotazione del 30/01/2004
Reg. gen. 1462 - Reg. part. 243
Pubblico ufficiale *****omissis*****
Rep. 195681 del 19/12/2003
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2002

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione € 294,00 x n. 1 = € 294,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20.000,00 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione € **588,00**

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 27/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna**
Trascritto a Pescara il 07/04/2022
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 746
Quota: 1 / 6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Pescara il 26/08/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 9611
Quota: 1/6 per il diritto di proprietà
A favore di: *****omissis*****
Contro: *****omissis*****

Annotazioni

- **Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota**

Annotazione del 30/01/2004

Reg. gen. 1462 - Reg. part. 243

Pubblico ufficiale *****omissis*****

Rep. 195681 del 19/12/2003

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1088 del 2002

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura per le formalità pregiudizievoli si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione €. 294,00 x n. 1 = €. 294,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 20.000,00 (min. € 200,00) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione **€ 588,00**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montesilvano nella Sottozona B6 Completamento e Trasformazione (P.U.E.) - Art. 40 NTA.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

L'immobile viene identificato nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montesilvano nella Sottozona B6 Completamento e Trasformazione (P.U.E.) - Art. 40 NTA.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, l'unità immobiliare risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara - Catasto Fabbricati.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montesilvano, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9225 del 28.02.2002, la quale autorizzazione risulta essere rispondente allo stato di fatto dell'area destinata a posto auto.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato a seguito della domanda di permesso di agibilità Prot. n. 57324 del 30.10.2003, cui ha seguito attestazione di agibilità per il silenzio assenso Prot. n. 069406 del 24.11.2022 da parte del Comune di Montesilvano.

BENE N° 6 – GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

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 in condizioni agibili.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, l'unità immobiliare risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Catasto Fabbricati.

Le ricerche effettuate con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montesilvano, hanno permesso di accertare che è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9225 del 28.02.2002, la quale autorizzazione risulta essere rispondente allo stato di fatto dell'appartamento nella sua volumetria e superficie commerciale.

Il certificato di agibilità del fabbricato risulta essere stato attestato a seguito della domanda di permesso di agibilità Prot. n. 57324 del 30.10.2003, cui ha seguito attestazione di agibilità per il silenzio assenso Prot. n. 069406 del 24.11.2022 da parte del Comune di Montesilvano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 5 – POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc...

BENE N° 6 – GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) – VIA GUIDONIA N. 1, PIANO T

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc...

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni immobili interessati alla procedura di liquidazione controllata è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che delle vie di comunicazione utilizzabili, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine condizioni dettate dal mercato, nonché della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Parimenti è stata esperita anche un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari della

zona per l'individuazione del prezzo medio di mercato nell'area ove insediati gli immobili, nonché dalle risultanze accertate sulle pubblicazioni di reti Internet con i più utilizzati motori di ricerca.

I beni, così come oggi accertati nella loro consistenza e natura, vengono progettati per la formazione di N. 5 Lotti distinti e separati stante la tipologia degli stessi, ubicati oltretutto topograficamente ad una considerevole distanza tra loro. La priorità alla formazione dei cinque lotti prospettata nella presente consulenza tecnica d'ufficio, viene dettata sia dalla risultante comproprietà degli immobili oggetto di CTU da parte dei signori *****omissis*****, *****omissis*****, *****omissis*****, e sia dalla piena proprietà degli immobili da parte della signora *****omissis*****.

Pertanto, con la formazione dei lotti, la procedura avrà la possibilità di disporre la vendita, con i riferimenti catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara ed elencati all'interno di ciascun "Lotto", ovvero procedere anche alla vendita all'asta con le procedure giudiziarie di rito, singolarmente per ogni unità immobiliare come risultante dalle descrizioni e caratteristiche.

Lo scrivente, a tal uopo, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO N. 01

- **Bene N° 1** - Appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90.
Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Città Sant'Angelo (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1555, Sub. 9, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.155,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90	105,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 142.155,00	100,00 %	€ 142.155,00

Valore parziale di stima: € 142.155,00

Per concludere il procedimento di stima del lotto, perché i suddetti valori diventino reali di mercato, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 882,00
- Oneri e prestazioni professionali	€. <u>2.300,00</u>

Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 3.182,00
Valore reale stimato Lotto n. 1	€. 138.973,00
Arrotondabile a	€. 139.000,00
Valore finale di stima: €. 139.000,00	

LOTTO N. 02

- Bene N° 2** – Appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Città Sant’Angelo (PE) - Via Torrette n. 90.
 Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Città Sant’Angelo (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1555, Sub. 10, Categoria A/2.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 185.895,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Città Sant’Angelo (PE) - Via Torrette n. 1	137,70 mq	1.350,00 €/mq	€ 185.895,00	100 %	€ 185.895,00

Per concludere il procedimento di stima del lotto, perché i suddetti valori diventino reali di mercato, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 1.409,10
- Oneri e prestazioni professionali	€. 2.300,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 3.709,10
Valore reale stimato Lotto n. 2	€. 182.185,90
Arrotondabile a	€. 182.200,00
Valore finale di stima: €. 182.200,00	

LOTTO N. 03

- Bene N° 3** – Garage uso autorimessa ubicato a Città Sant’Angelo (PE) - Via Torrette n. 90.
 Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso autorimessa sito

in Comune di Città Sant'Angelo (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1555, Sub. 4, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.854,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Garage Città Sant'Angelo (PE) - Via Torrette n. 90	21,22 mq	700,00 €/mq	€ 14.854,00	100,00 %	€ 14.854,00

Per concludere il procedimento di stima del lotto, perché i suddetti valori diventino reali di mercato, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 882,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 882,00
Valore reale stimato Lotto n. 3	€. 13.972,00
Arrotondabile a	€. 14.000,00
Valore finale di stima: €. 14.000,00	

LOTTO N. 04

- **Bene N° 4** - Appartamento residenziale uso civile abitazione ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1.
Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Montesilvano (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 708, Sub. 39, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 30.750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1	92,25 mq	2.000,00 €/mq	€ 184.500,00	16,66 %	€ 30.750,00

Per concludere il procedimento di stima del lotto, perché i suddetti valori diventino reali di mercato, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 588,00
- Oneri e prestazioni professionali	€. 700,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 1.288,00
Valore reale stimato Lotto n. 4	€. 29.462,00
Arrotondabile a	€. 29.500,00
Valore finale di stima: €. 29.500,00	

LOTTO N. 05

- **Bene N° 5** – Posto auto scoperto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1.
Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso parcheggio autovettura sito in Comune di Montesilvano (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 708, Sub. 31, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 468,00.

- **Bene N° 6** – Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Guidonia n. 1.
Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso autorimessa sito in Comune di Montesilvano (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 708, Sub. 10, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 2.261,33.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 – Posto auto Montesilvano (PE) –Via Guidonia n. 1	9,36 mq	300,00 €/mq	€ 2.808,00	16,66 %	€ 468,00
Bene N° 6 – Garage Montesilvano (PE) –Via Guidonia n. 1	16,96 mq	800,00 €/mq	€ 13.568,00	16,66 %	€ 2.261,33
Totale lotto:					€ 2.729,33

Per concludere il procedimento di stima, perché i suddetti valori diventino reali, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 1.176,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 1.176,00
Valore reale stimato Lotto n. 5	€. 1.553,33
Arrotondabile a	€. 1.550,00
Valore finale di stima: €. 1.550,00	

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Non risultano riserve particolari da segnalare sulle unità immobiliari oggetto della procedura controllata di liquidazione in epigrafe.

In assolvimento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. deposita la suddetta relazione di perizia tecnica completa degli allegati indicati in calce presso questo Spettabile Tribunale, restando a Vs disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, Lì 27.12.2024

Il C.T.U.

*****omissis*****

(Firmato Digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 - Nomina CTU
- ✓ N° 2 - Verbali operazioni peritali e sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure catastali Montesilvano
- ✓ N° 4 - Visure catastali storiche Montesilvano
- ✓ N° 5 - Visure catastali Città Sant'Angelo
- ✓ N° 6 - Visure catastali storiche Città Sant'Angelo
- ✓ N° 7 - Ispezioni ipotecarie Montesilvano
- ✓ N° 8 - Ispezioni ipotecarie Città Sant'Angelo
- ✓ N° 9 - Estratto di mappa Montesilvano
- ✓ N° 10 - Estratto di mappa Città Sant'Angelo

- ✓ N° 11 – Elaborato planimetrico Montesilvano
- ✓ N° 12 – Elaborato planimetrico Città Sant’Angelo
- ✓ N° 13 – Planimetrie catastali Montesilvano
- ✓ N° 14 – Planimetrie catastali Città Sant’Angelo
- ✓ N° 15 - Permesso di costruire Montesilvano
- ✓ N° 16 - Permesso di costruire – grafici di progetto – Montesilvano
- ✓ N° 17 – Domanda permesso di agibilità Montesilvano
- ✓ N° 18 - Permesso di costruire variante Città Sant’Angelo
- ✓ N° 19 - Permesso di costruire variante – grafici di progetto – Città Sant’Angelo
- ✓ N° 20 – Permesso di costruire sottotetto Città Sant’Angelo
- ✓ N° 21 - Permesso di costruire sottotetto – grafici di progetto – Città Sant’Angelo
- ✓ N° 22 – Attestazione agibilità Città Sant’Angelo
- ✓ N° 23 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 24 – Stralcio vista satellite Città Sant’Angelo
- ✓ N° 25 – Stralcio vista satellite Montesilvano
- ✓ N° 26 – Elaborato grafico stato di fatto Città Sant’Angelo
- ✓ N° 27 – Elaborato grafico stato di fatto Montesilvano
- ✓ N° 28 – Notifica deposito relazione Dott. *****omissis*****