

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gaballo Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali	16



Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24



INCARICO

All'udienza del 05/05/2022, il sottoscritto Arch. Gaballo Francesca, con studio in Via Adda, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email f.gaballo@hotmail.it, PEC francesca.gaballo@archiworldpec.it, Tel. 391 3510550, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85



DESCRIZIONE

Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione abitativa, di 159 mq catastali. Esso è dotato di corte esterna di circa 150 mq e di un garage di 19 mq. L'immobile, dotato di accesso autonomo dalla strada principale, è realizzato in aderenza con altro edificio indipendente avente le stesse caratteristiche. Individuato al NCEU del Comune di Pescara al **** Omissis ****, il cespite è dislocato su tre livelli indipendenti tra loro.

Al piano seminterrato si trovano tre locali adiacenti, ad uso deposito, con ingressi indipendenti. Al piano terra insistono una taverna indipendente e una cantina collegata da un lato ad una tettoia esterna con forno in muratura e dall'altro al garage.

Al piano primo a cui si accede, attraverso un terrazzino panoramico, da una scala esterna, si sviluppa l'abitazione composta da ingresso, sala, cucina, due camere e un bagno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina con Via Montesecco, particella 201, particella 942, particella 941 e particella 509.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,98 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	1
Cantina	29,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	3,10 m	T
Taverna	37,06 mq	48,00 mq	0,40	19,20 mq	2,95 m	T
Tettoia	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	T
Deposito	16,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	S1
Area scoperta	103,60 mq	103,60 mq	0,10	10,36 mq	0,00 m	T
Area scoperta	266,40 mq	266,40 mq	0,02	5,33 mq	0,00 m	T
Garage	20,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				170,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,79 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2000 al 30/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 656, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 163 Superficie catastale 163 mq Piano 1
Dal 30/01/2005 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 656, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 163 Superficie catastale 163 mq Piano 1
Dal 14/02/2006 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 656, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 163 Superficie catastale 163 mq Piano 1
Dal 29/11/2012 al 04/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 656, Sub. 2 Categoria A3 Superficie catastale 163 mq Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

N.B.: gli stessi dati si ripetono per il sub 1 (bene comune non censibile) e per il sub 3 (garage)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	656	2		A3	3	7	163 mq		S1-T-1	
	2	656	3		C6		19	23 mq	43,18 €	T	

PRECISAZIONI

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

E' stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spoltore il certificato contestuale di famiglia e di residenza dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di Spoltore in Via **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato versa in scarse condizioni manutentive.

L'esterno, compreso la corte e la recinzione, si presenta in stato di abbandono.

Le murature presentano discromie e distacchi della tinteggiatura.

La struttura presenta gravi lesioni strutturali in particolare in corrispondenza della cantina, della scala di collegamento esterna e al piano primo dove all'interno dell'unità abitativa si rilevano distacchi tra le pareti verticali e tra le pareti verticali e i solai. L'immobile presenta un evidente distacco strutturale anche dall'edificio attiguo.

All'interno dell'unità abitativa sono presenti anche fenomeni di infiltrazioni e umidità.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, realizzato in data antecedente al 1967, in muratura, si sviluppa su tre livelli. Il piano seminterrato indipendente e il piano terra collegato al piano primo attraverso una scala esterna a due rampe con ringhiera metallica. La finitura esterna è costituita prevalentemente da intonaco rasato.

Le pareti interne e i divisori realizzati in muratura sono intonacati e tinteggiati.

I solai sono realizzati in mattoni e travi in acciaio, in particolare al piano terra il solaio della taverna è realizzato con voltine di mattoni e travi a doppio T in acciaio.

La pavimentazione, prevalentemente in scaglie di marmo e grès, risulta usurata e disconnessa.

La copertura, da cui provengono infiltrazioni di acqua piovana, è realizzata con tetto a falde e tegole marsigliesi.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e in metallo, quelli esterni in metallo con avvolgibili in plastica e quelli di ingresso alla taverna e all'appartamento al piano primo, in metallo e vetro.

E' dotato di impianto idrico, elettrico, gas e telefonico.

Il garage, realizzato in muratura, presenta un'altezza di 3,40, non risulta pavimentato. Presenta infissi interni in legno e saracinesca metallica.

L'edificio necessita, nella sua interezza, di interventi di restauro e risanamento conservativo consistenti in opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi oltre che di adeguamento degli impianti.

Anche il giardino esterno e la recinzione a maglie metalliche necessitano di interventi di manutenzione e sostituzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 03/08/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava disabitato e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/2000 al 30/01/2005	**** Omissis ****	titoli anteriori al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/01/2005 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	



14/02/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/05/2006	10443	6550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2006 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Rettifica di intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/11/2012	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/03/2013	12237	8817
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

- Relativamente all'atto di successione, dalla relazione notarile risulta erroneamente che **** Omissis **** è deceduto in data 24/01/2007 e che la dichiarazione di successione è stata registrata in data 27 Gennaio 2006. Inoltre, a seguito dell'analisi della visura catastale risultano proprietari al 29/11/2012 **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis **** deceduto in data 30/01/2005. Dalla relazione notarile si desume che la relativa dichiarazione di successione è stata registrata in data 07/02/2014 e la trascrizione della relativa accettazione tacita in data 27/06/2018.

-Relativamente alla sentenza per divisione del Tribunale di Pescara del 02/03/2013 esiste successiva trascrizione per rettifica quote di possesso dei soggetti contro in data 02/03/2018 ai nn.2733/1947, con la quale si scioglieva la comunione esistente con **** Omissis ****, nata a Spoltore (PE) il **** Omissis **** e ****

Omissis ****, nata a Pescara (PE) il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1543
Importo: € 20.389,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione
Iscritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1544
Importo: € 20.389,00

Trascrizioni

- **Denuncia di successione**
Trascritto a PE il 17/05/2006
Reg. gen. 10443 - Reg. part. 6550
- **Sentenza per divisione**
Trascritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12237 - Reg. part. 3562
- **Denuncia di successione**
Trascritto a PE il 08/11/2016
Reg. gen. 13680 - Reg. part. 9191
- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a PE il 02/03/2018
Reg. gen. 2733 - Reg. part. 1947
- **Atto esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili**
Trascritto a PE il 01/10/2021
Reg. gen. 14681 - Reg. part. 10448

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, sarà definito a seguito di decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in zona E3 del Piano Regolatore Generale Vigente, zona residenziale di completamento in nuclei agricoli di antica e nuova formazione regolata dall'art. 18c.5 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA



Vista la richiesta di accesso agli atti amministrativi ex L. n. 241/90 e s.m. e i. prodotta in data 15.07.2022 prot. n. 27161, tendente ad ottenere copia di eventuali titoli edilizi rilasciati relativamente al fabbricato individuato dalla particella 656 del foglio di mappa n. 2, il Comune di Spoltore ATTESTA che dalle ricerche eseguite sia sui databases informatici che sui registri cartacei non risulta rilasciato alcun titolo edilizio inerente il fabbricato come sopra individuato.

Pertanto vengono allegati copia DOCFA del 2000 e tipo mappale richiesti presso l'Agenzia del Territorio.



Non esistendo alcun titolo edilizio depositato presso gli archivi del Comune di Spoltore, e relativi elaborati grafici, si attesta la conformità dello stato dei luoghi sulla base delle risultanze catastali.

Alla data del sopralluogo effettuato si attesta la corrispondenza dello stato dell'immobile rispetto alle planimetrie catastali eccetto una piccola rimessa attrezzi in muratura, realizzata all'interno della corte e non censita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di fabbricato indipendente non sono presenti oneri condominiali



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in zona periferica del Comune di Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un terreno agricolo, di 1150 mq individuato al NCEU al **** Omissis ****,

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

Il terreno risulta privo di recinzione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Via Montesecco, particella **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, particella **** Omissis **** e particella **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



terreno	1150,00 mq	1150,00 mq	1,00	1150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1150,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 30/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 199 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6720 Reddito dominicale € 34,71 Reddito agrario € 27,76
Dal 30/01/2005 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 199 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6720 Reddito dominicale € 34,71 Reddito agrario € 27,76
Dal 29/11/2012 al 21/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 199 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6720 Reddito dominicale € 34,71 Reddito agrario € 27,76
Dal 21/06/2013 al 04/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 492 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1150 Reddito dominicale € 5,94 Reddito agrario € 4,75

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
##2#	942				Seminativo arborato	3	1150 mq	5,94 €	4,75 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio competente del Comune di Spoltore il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno pignorato il quale risulta, secondo le previsioni della Variante Tecnica del PRG:

- maggior parte 'E3' residenziale di completamento in nuclei agricoli di antica e nuova formazione;
- esigua parte zona 'E' agricola.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

Non risulta la presenza di parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/07/1971 al	**** Omissis ****	titoli anteriori al ventennio



30/01/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2005 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/02/2006 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Rettifica di intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/11/2012	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/10/2013	12237	8817
Registrazione					

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 13/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1543
Importo: € 20.389,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Divisione
Iscritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12238 - Reg. part. 1544
Importo: € 20.389,00

Trascrizioni

- **Sentenza per divisione**
Trascritto a PE il 02/10/2013
Reg. gen. 12237 - Reg. part. 3562
- **Denuncia di successione**
Trascritto a PE il 08/11/2016
Reg. gen. 3680 - Reg. part. 9191
- **Rettifica a trascrizione**
Trascritto a PE il 02/03/2018
Reg. gen. 2733 - Reg. part. 2733
- **Atto esecutivo o Cautelare - Pignoramento Immobili**
Trascritto a PE il 01/10/2021
Reg. gen. 14681 - Reg. part. 10448



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, sarà definito a seguito di decreto di trasferimento.



NORMATIVA URBANISTICA



Il terreno pignorato ricade in zona E3 del Piano Regolatore Generale Vigente, zona residenziale di completamento in nuclei agricoli di antica e nuova formazione normata dall'art. 18c.5 delle NTA e, in esigua parte, in zona 'E' agricola normata dall'art. 24 delle NTA.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85

Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione abitativa, di 159 mq catastali. Esso è dotato di corte esterna di circa 150 mq e di un garage di 19 mq. L'immobile, dotato di accesso autonomo dalla strada principale, è realizzato in aderenza con altro edificio indipendente avente le stesse caratteristiche. Individuato al NCEU del Comune di Pescara al **** Omissis ****, il cespite è dislocato su tre livelli indipendenti tra loro. Al piano seminterrato si trovano tre locali adiacenti, ad uso deposito, con ingressi indipendenti. Al piano terra insistono una taverna indipendente e una cantina collegata da un lato ad una tettoia esterna con forno in muratura e dall'altro al garage. Al piano primo a cui si accede, attraverso un terrazzino panoramico, da una scala esterna, si sviluppa l'abitazione composta da ingresso, sala, cucina, due camere e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 656, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 656, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 103.669,53

Si procede alla determinazione del valore dell'immobile pignorato tramite il metodo MCA.

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, basata su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Si desume un valore unitario stimato pari a € 607,00/mq.

Si allega scheda di valutazione dell'immobile.

Si ritiene pertanto di attribuire un valore unitario, pari a € 607,00/mq derivante da una valutazione complessiva che tiene conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile, della posizione, dell'orientamento, della panoramicità oltre che della regolarità planimetrica e della pratica distribuzione interna ma anche stato di conservazione dell'immobile, in particolare dal punto di vista strutturale, i cui danni hanno reso l'immobile inagibile imponendo consistenti opere di ripristino e consolidamento della struttura.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85	170,79 mq	607,00 €/mq	€ 103.669,53	100,00%	€ 103.669,53
Valore di stima:					€ 103.669,53

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco

Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in zona periferica del Comune di Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un terreno agricolo, di 1150 mq individuato al NCEU al **** Omissis ****,

Identificato al catasto Terreni - Fg. ##2#, Part. 942, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.271,52

Per la valutazione del terreno pignorato, considerando la scarsa attività di compravendita dei terreni agricoli nella zona, la sottoscritta CTU, fa riferimento, come base indicativa, ai valori VAM, Valori agricoli medi, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi alla regione agraria n.6 e pari a € 22.430/Ha. Per definire, poi, il reale valore del terreno esaminato, si conviene applicare alcuni correttivi che caratterizzano l'immobile da valutare in riferimento alle proprie specifiche peculiarità. In particolare, per il terreno in esame si considerano:

 - giacitura del terreno
 - presenza o meno di piantagioni;
 - tipologia di piantagioni;
 - presenza di costruzioni;
 - presenza di corsi d'acqua o pozzi;
 - presenza di strade;
 - distanza dal centro abitato;
 - presenza di vincoli o servitù passive;

- per la giacitura del terreno, oltre che alla forma geometrica continua, si conviene applicare un correttivo pari a +5%;

- per la presenza di piantagioni si conviene applicare un correttivo pari al +2%

- per l'assenza di costruzioni si conviene applicare un correttivo pari a -5%;

- per la l'assenza di corsi d'acqua o pozzi si conviene applicare un correttivo pari a -5%;

- presenza di strade che consentono accesso diretto e facile collegamento con il centro abitato si conviene applicare un correttivo pari a +10%;

- per la presenza di piantagioni si conviene applicare un correttivo pari a +5%;

- per la vicinanza con il centro abitato si conviene applicare un correttivo pari a +15%.

Da quanto esaminato, si desume un valore pari a € 3.271,52.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 2 - Terreno Spoltore (PE) - Via Montesecco	1150,00 mq	2,84 €/mq	€ 3.271,52	100,00%	€ 3.271,52
Valore di stima:					€ 3.271,52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montesilvano, li 18/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gaballo Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 17/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - attestazione assenza titoli (Aggiornamento al 15/09/2022)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure ipotecarie (Aggiornamento al 13/07/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Compravendite
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di valutazione immobile
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbali di sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85
Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione abitativa, di 159 mq catastali. Esso è dotato di corte esterna di circa 150 mq e di un garage di 19 mq. L'immobile, dotato di accesso autonomo dalla strada principale, è realizzato in aderenza con altro edificio indipendente avente le stesse caratteristiche. Individuato al NCEU del Comune di Pescara al **** Omissis ****, il cespite è dislocato su tre livelli indipendenti tra loro. Al piano seminterrato si trovano tre locali adiacenti, ad uso deposito, con ingressi indipendenti. Al piano terra insistono una taverna indipendente e una cantina collegata da un lato ad una tettoia esterna con forno in muratura e dall'altro al garage. Al piano primo a cui si accede, attraverso un terrazzino panoramico, da una scala esterna, si sviluppa l'abitazione composta da ingresso, sala, cucina, due camere e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 656, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 656, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona E3 del Piano Regolatore Generale Vigente, zona residenziale di completamento in nuclei agricoli di antica e nuova formazione regolata dall'art. 18c.5 delle NTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Spoltore (PE) - Via Montesecco
Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in zona periferica del Comune di Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un terreno agricolo, di 1150 mq individuato al NCEU al **** Omissis ****, Identificato al catasto Terreni - Fg. ##2#, Part. 942, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno pignorato ricade in zona E3 del Piano Regolatore Generale Vigente, zona residenziale di completamento in nuclei agricoli di antica e nuova formazione normata dall'art. 18c.5 delle NTA e, in esigua parte, in zona 'E' agricola normata dall'art. 24 delle NTA.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Montesecco, 85		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 656, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 656, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	170,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato versa in scarse condizioni manutentive. L'esterno, compreso la corte e la recinzione, si presenta in stato di abbandono. Le murature presentano discromie e distacchi della tinteggiatura. La struttura presenta gravi lesioni strutturali in particolare in corrispondenza della cantina, della scala di collegamento esterna e al piano primo dove all'interno dell'unità abitativa si rilevano distacchi tra le pareti verticali e tra le pareti verticali e i solai. L'immobile presenta un evidente distacco strutturale anche dall'edificio attiguo. All'interno dell'unità abitativa sono presenti anche fenomeni di infiltrazioni e umidità.		
Descrizione:	Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un fabbricato indipendente a destinazione abitativa, di 159 mq catastali. Esso è dotato di corte esterna di circa 150 mq e di un garage di 19 mq. L'immobile, dotato di accesso autonomo dalla strada principale, è realizzato in aderenza con altro edificio indipendente avente le stesse caratteristiche. Individuato al NCEU del Comune di Pescara al **** Omissis ****, il cespite è dislocato su tre livelli indipendenti tra loro. Al piano seminterrato si trovano tre locali adiacenti, ad uso deposito, con ingressi indipendenti. Al piano terra insistono una taverna indipendente e una cantina collegata da un lato ad una tettoia esterna con forno in muratura e dall'altro al garage. Al piano primo a cui si accede, attraverso un terrazzino panoramico, da una scala esterna, si sviluppa l'abitazione composta da ingresso, sala, cucina, due camere e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - Via Montesecco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. ##2#, Part. 942, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1150,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****, è ubicato in zona periferica del Comune di Spoltore (PE), in **** Omissis **** ed è costituito da un terreno agricolo, di 1150 mq individuato al NCEU al **** Omissis ****,		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

