

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Sonni Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1...8	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1...8	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1...9	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1 10	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1 10	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1 11	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1 13	
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	14

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	20

Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto.....	26
Lotto 2.....	27
Descrizione	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti.....	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	33

Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40



In data 15/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Sonni Paolo, con studio in Via Mantova, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email paolosonni@gmail.com, Tel. 085 2196252 - 328 6968039, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e primo piano, all'interno di una porzione di fabbricato civile risalente ad epoca anteriore 1967, composto da una serie di vani, distribuiti tra i due piani, collegati da scala interna.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Trattasi di una porzione di immobile urbano adiacente alla u.i. principale, posta al pianterreno, composto da servizi igienici e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Trattasi di terreno di forma regolare, adiacente al fabbricato principale, pianeggiante, qualificato come Ente Urbano.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

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

La documentazione ipocatastale risulta integrale, si attesta, pertanto, che la medesima, di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

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

La documentazione ipocatastale risulta integrale, si attesta, pertanto, che quella di all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

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

La documentazione ipocatastale risulta integrale, si attesta, pertanto, che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non è definibile in quanto trattasi di persona giuridica esercitante attività di "edilizia in genere per la realizzazione di costruzioni residenziali e non con l'assunzione di concessione di appalto" come da allegata visura camerale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non è definibile in quanto trattasi di persona giuridica esercitante attività di "edilizia in genere per la realizzazione di costruzioni residenziali e non con l'assunzione di concessione di appalto" come da allegata visura camerale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non è definibile in quanto trattasi di persona giuridica esercitante attività di "edilizia in genere per la realizzazione di costruzioni residenziali e non con l'assunzione di concessione di appalto" come da allegata visura camerale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

L'immobile confina con altre proprietà dell'esecutato, corte e

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

L'immobile confina con altre proprietà dell'esecutato e corte esterna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

L'immobile confina con altre proprietà dell'esecutato e corte su più lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,00 mq	226,00 mq	1	226,00 mq	2,70 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				226,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	8,40 mq	8,40 mq	1	8,40 mq	2,70 m	T

Totale superficie convenzionale:	8,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1971 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 137 Qualità FA DIV SUB Superficie (ha are ca) 0.01.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/12/1971 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 137 Qualità Ente urbano
Dal 06/07/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1074 Qualità Ente Urbano FA DIV SUB Aree di fabbricati rurali - Superficie (ha are ca) 0.01.40 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/07/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1074 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 226 mq Rendita € 480,82 Piano T-1

Dal 11/07/2008 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1074 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 226 mq Rendita € 480,82 Piano T-1
Dal 27/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1074 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 226 mq Rendita € 480,82 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1074 Categoria A4 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 226 mq Rendita € 480,82 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1971 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 139 Qualità Corte Superficie (ha are ca) 0,00,30 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 06/07/2007 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1069 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 0,00,30 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 06/07/2007 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1069 Qualità Corte Superficie (ha are ca) 0,00,30 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/07/2007 al 11/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1069 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 15 mq Piano T
Dal 11/07/2008 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1069 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 15 mq Piano T

Dal 27/01/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1069 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 15 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1069 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 15 mq Piano T-1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1971 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 139 Qualità Corte Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 06/07/2007 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1070 Qualità Ente urbano
Dal 11/07/2007 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1070 Categoria F1 Superficie catastale 20 mq
Dal 27/01/2011 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1070 Categoria F1 Superficie catastale 20 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1074			A4	3	9,5 vani	226 mq	450,82 €	T-1	

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1069			A4	3	1,5 vani	15 mq		T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	1070				F1 - Area urbana		0.00.20 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

L'immobile è occupato dai componenti la società esecutata.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

L'immobile è occupato dai componenti la società esecutata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

L'immobile è occupato dai componenti la società esecutata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

L'immobile si trova alle soglie della fatiscenza con lesioni sui solai, sui muri perimetrali, sugli architravi con minimi interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

L'immobile è in medio stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Trattasi di terreno adiacente al fabbricato principale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale e nè condivide parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Non risultano vincoli da diritti reali di godimento di vario genere sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Non risultano vincoli da diritti reali di godimento vari sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Non risultano vincoli da diritti reali di godimento sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato precedentemente al 1.1.1942.

Come emerge dalla allegata documentazione fotografica, l'immobile è dotato di strutture verticali in muratura e pietrame, copertura a tetto, tamponature in muratura, impianto idrico ed elettrico, finiture esterne in intonaco, serramenti in legno, porte di ingresso in legno, pavimentazione delle scale in pietra, pavimentazione delle

stanze con piastrelle in scaglie di marmo e per altri accessori in massetto cls; molto scadente dal punto di vista manutentivo, presenta varie lesioni in corrispondenza delle finestre e delle soglie (architravi) tra una stanza all'altra, sconnessioni tra i pavimenti e i muri divisorii e perimetrali; i solai sono stati stabilizzati con strutture metalliche di sostegno.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Trattasi di porzione di fabbricato risalente al 1966, come emerge dalla allegata documentazione fotografica, l'immobile è dotato di strutture verticali in muratura e pietrame, copertura a tetto in tegole, dotate di grondaia e canaline di smaltimento dell'acqua piovana.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Trattasi di area urbana che, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area IV - Urbanistica, Ambiente e Territorio - Ufficio SUE, del 17.6.2024, prot.n.37/24, è destinata a: ZONA E" "Agricola a bassa redditività").

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile è utilizzato dalla ditta esecutata come deposito di attrezzature

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile è utilizzato dalla ditta esecutata come servizi igienici e ripostiglio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità della ditta esecutata.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1973 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19729	12043
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	80/56			
Dal 04/04/2003 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19730	12044
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	81/156			
Dal 06/11/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta De Berardinis	06/11/2007	25479/8338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/11/2007	22088	13410
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- Nota di Trascrizione del 16.11.2007, Rg.22088, Rp.n.13410 dell'atto di provenienza (per compravendita) del 6.11.2007, rep.25479/8338 rogato dal Notaio Simonetta De Berardinis in S.Valentino in Abruzzo Citeriore (PE).

Successivamente al pignoramento, si segnala:

- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp 3059, Rg 4240, Pubblico ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007 atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità.

- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp 3060, Rg 4241, pubblico ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007

atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1973 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19729	12043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	80/56			
Dal 04/04/2003 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	13/10/2007	19730	12044

		RR.II. di Pescara				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	81/156		
Dal 06/11/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Simonetta De Berardinis	06/11/2007	25479/8338		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Pescara	16/11/2007	22088	13410	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- Nota di Trascrizione del 16.11.2007, Rg 22088, Rp 13410 dell'atto di provenienza (per compravendita) del 6.11.2007, rep.25479/8338 rogato dal notaio Simonetta De Berardinis in S.Valentino in Abruzzo Citeriore (PE).

Successivamente al pignoramento, si segnala:

- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp 3059, Rg.4240, Pubblico Ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007 atto causa di morte-accettazione tacita di eredità.
- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp.3060, Rg 4241, Pubblico Ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007 atto causa di morte-accettazione tacita di eredità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1973 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1973		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19729	12043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	80/56	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/04/2003 al 06/11/2007	**** Omissis ****		04/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19730	12044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	81/156		
Dal 06/11/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta De Berardinis	06/11/2007	25479/8338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/11/2007	22088	13410
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- Nota di Trascrizione del 16.11.2007, Rg 22088, Rp 13410 dell'atto di provenienza (per compravendita) del 6.11.2007, rogato da notaio Simonetta De Berardinis in S.Valentino in Abruzzo Citeriore (PE).

Successivamente al pignoramento, si segnala:

- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp 3060, Rg 4241, Pubblico Ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007, atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2015
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 1059
Importo: € 163.615,97
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/02/2024
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 1477
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: Euro 294,00 (Euro 200,00 + Euro 59,00 + Euro 35,00).

Iscrizioni:

- volontaria: Euro 35,00;
- giudiziale: 0,50% del valore + Euro 59,00 + Euro 35,00.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2015
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 1059
Importo: € 163.615,97
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/02/2024
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 1477
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: Euro 294,00 (Euro 200,00 + Euro 35,00 + Euro 59,00).

Iscrizione:

- volontaria: Euro 35,00;

- giudiziale: 0,59% del valore + Euro 59,00 + Euro 35,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2015
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 1059
Importo: € 163.615,97
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 12/02/2024
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 1477
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: Euro 294,00 (Euro 200,00 + Euro 59,00 + Euro 34,99):

Iscrizioni:

- volontarie: Euro 35,00;

- giudiziali: 0,50% del valore Euro 35,00 + Euro 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Dal punto di vista urbanistica l'immobile ricade in "Zona E2 - Agricola a bassa redditività" (allegato).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

L'allegato certificato di destinazione urbanistica inserisce l'immobile in "Zona E2 - Agricola a bassa redditività".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso documentale eseguito il 12 giugno u.s. presso l'Area IV, Urbanistica, Ambiente e Territorio - Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, per l'immobile urbano contraddistinto dalla particella n.1074 (ex particella n.137) è stata reperita solo ed esclusivamente documentazione relativa al condono edilizio di cui alla Legge 47/1985.

In particolare:

- un modello "A" per istanza di sanatoria (del 30.6.1987, prot.n.4018) per opere ad uso residenziale rientranti nelle

tipologie 1-2-3;
- un modello riepilogativo "R" recante l'indicazione dell'ammontare di una prima rata di oblazioni pari a Lire 46.000;

- la ricevuta di versamento postale di Lire 46.000.

Presso gli uffici tecnici non sono stati reperiti: progetto, agibilità, attestazione APE e certificazione di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso documentale eseguito il 12 giugno u.s. presso l'Area IV, Urbanistica, Ambiente e Territorio - Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, per l'immobile urbano contraddistinto dalla particella n.1069, è stato reperito

un "Permesso di costruzione a sanatoria n.75/2008" rilasciato il 25.7.2008, che si allega alla presente relazione. Non risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità o agibilità e reperita attestazione APE e certificazione di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di area urbana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, EDIFICIO UNICA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla risulta in quanto l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e né il medesimo condivide parti comuni con altre unità immobiliari.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla risulta in quanto l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e né il medesimo condivide parti comuni con altre unità immobiliari.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANOPPELLO (PE) - VIA DEL MILITE IGNOTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nulla risulta in quanto trattasi di area urbana.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno a destinazione agricola allo stato incolto.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale risulta integrale, si attesta, pertanto, che quella di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale non è definibile in quanto trattasi di persona giuridica esercitante attività di "edilizia in genere per la realizzazione di costruzioni residenziali e non con l'assunzione di concessione di appalto" come da allegata visura camerale.

CONFINI

L'immobile confina con corte da più parti e strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	357,00 mq	357,00 mq	1	357,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				357,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	357,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1971 al 15/10/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 139 Qualità Corte
Dal 15/10/1983 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 576 Qualità Corte
Dal 06/07/2007 al 24/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1073 Qualità Corte

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	
6	1073				Rel. Acc.Com.		0.03.57 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

L'immobile è occupato dai componenti la ditta esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno a destinazione agricola, in stato di completo abbandono.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli da diritti reali di godimento sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo in stato di abbandono destinato (secondo l'allegato CDU rilasciato il 17.6.2024, prot.n.37/24 dall'Area IV - Urbanistica, Ambiente e Territorio, Ufficio SUE) destinato a "Zona E2" Agricola a bassa redditività.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è utilizzato dalla ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1973 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/01/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19729	12043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	80/56	
Dal 04/04/2003 al 06/11/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescara	13/10/2007	19730	12044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescara	09/05/2007	81/156			
Dal 06/11/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta De Berardinis	06/11/2007	25479/8338	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	16/11/2007	22088	13410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega:

- Nota di Trascrizione del 16.11.2007, Rp 22088, Rp. 13410 dell'atto di provenienza (per compravendita) del 6.11.2007, rep.25479/8338 rogato da Notaio Simonetta De Berardinis in S.Valentino in Abruzzo Citeriore (PE).

Successivamente al pignoramento:

- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp 3059, Rg 4240, pubblico ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007, atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità.
- Nota di Trascrizione del 21.3.2024, Rp.3060, Rg.4241, pubblico ufficiale Simonetta De Berardinis, rep.25479 del 6.11.2007, atto per causa di morte-accettazione tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 22/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 20/05/2015
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 1059
Importo: € 163.615,97
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 12/02/2024
Reg. gen. 2022 - Reg. part. 1477
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Trascrizioni: Euro 294,00 (Euro 200,00 + Euro 59,00 + Euro 35,00).

Iscrizioni:

- volontarie: Euro 35,00;
- giudiziali: 0,50% del valore + Euro 35,00 + Euro 54,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'allegato certificato di destinazione urbanistica contempla una destinazione d'uso "Zona E2 - Agricola a bassa redditività".

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di terreno agricolo l'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e né il medesimo condivide parti comuni con altre unità immobiliari.



Il Lotto n.1 è costituito da una porzione di fabbricato costituita da due unità immobiliari urbane (in stretta dipendenza fisica e funzionale l'una con l'altra) cui è strettamente adiacente un'area urbana.

Il lotto n.2, materialmente separato dal lotto n.1, rappresenta un'area agricola incolta e di forma irregolare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e primo piano, all'interno di una porzione di fabbricato civile risalente ad epoca anteriore 1967, composto da una serie di vani, distribuiti tra i due piani, collegati da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1074, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.698,28

Lo scrivente ritiene di stimarlo in base al più probabile valore di mercato che tenga conto di tutta una serie di riserve tali da giustificare la quotazione cui andrà a pervenire.

Malgrado lo stato di estremo degrado fisico e strutturale, l'immobile può ritenersi ancora meritevole di un intervento di radicale ristrutturazione. Pertanto, verrà valutato sulla base dello stato attuale.

Le riserve che è necessario evidenziare sono rappresentate dal fatto che, innanzitutto, non è adottabile una procedura di stima IVS, con particolare riferimento all'MCA per l'impossibilità di poter disporre di un segmento di mercato che possa offrire una serie sufficiente di comparabili; né è ipotizzabile una stima in base al reddito in quanto l'immobile non è produttivo di reddito in quanto non utilizzato come sede di un'attività produttiva e né sono prevedibili comparabili reddituali in zona. Da escludere anche un ipotetico valore di trasformazione (sopraelevazione, cambio di destinazione d'uso, demolizione). Ci si dovrà, pertanto, inevitabilmente, indirizzare verso riferimenti non ideali, quali le quotazioni OMI ed i parametri IMU, per estrapolare quotazioni che verranno mediate e rimodulate per tener conto dell'epoca di realizzazione dell'immobile (1942) e del suo stato attuale. L'OMI offre, per immobili di tipo economico in stato conservativo normale ed in zona extraurbana (con riferimento al secondo semestre 2023), una quotazione minima di Euro 410,00/mq. che, rapportata all'intera superficie dell'immobile (mq.226), ammonta ad Euro 92.660,00. Il valore fiscale, calcolato ai fini IMU, è dato dalla rendita catastale (Euro 480,82) moltiplicata per il coefficiente catastale (che per la categoria A3 corrisponde a 160), tutto aumentato del 5%, ammonta ad Euro 80.777,60.

Mediando i valori si giunge ad una valutazione pari ad Euro 127.707,76 corrispondente alla realtà attuale e di normale stato di manutenzione.

Dato il forte stato di degrado, lo scrivente, anche sulla base del confronto con altri beni simili per stato manutentivo, oggetto di valutazioni immobiliari giudiziarie, ritiene che quest'ultima valutazione debba essere abbattuta di un 65%, giungendo, pertanto, ad un valore di stima che vada a collocarsi complessivamente sugli Euro 44.700,00 (pari ad Euro 197,78/mq.).

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T
Trattasi di una porzione di immobile urbano adiacente alla u.i. principale, posta al pianterreno, composto da servizi igienici e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1069, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.704,00

Non esistendo un segmento di mercato che possa fornire elementi di comparazione con il bene oggetto di stima, nè essendovi i presupposti per una trasformazione (mutamento di destinazione d'uso, sopraelevazione, ecc.) e nè esistendo, per il medesimo, un mercato delle locazioni, lo scrivente ritiene di doverlo stimare in base al costo di ricostruzione. Considerando un costo attuale unitario di ricostruzione pari ad Euro 800,00/mq., questo, per il fabbricato risalente al 1966, si svaluta del 30% circa e, pertanto, all'attualità, il valore di costo unitario è pari ad Euro $(800,00 \times 0,70) = 560,00/mq.$ corrispondente a un valore complessivo attuale dell'immobile pari ad Euro $(8,40 \text{ mq.} \times \text{Euro } 560/mq.) = \text{Euro } 4.704,000.$

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto**

Trattasi di terreno di forma regolare, adiacente al fabbricato principale, pianeggiante, qualificato come Ente Urbano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1070, Qualità F1 - Area urbana

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

Valore di stima del bene: € 100,00

Considerata l'esiguità della superficie (mq. 20,00), della conformazione e della impossibilità di essere utilizzata autonomamente e, pertanto, esclusa la possibilità di ancorare la valutazione ad un procedimento di stima, lo scrivente, essendo l'area strettamente e fisicamente adiacente e intimamente connaturata al fabbricato principale, attribuisce all'immobile un valore simbolico unitario di poco superiore ad un'area agricola, pari ad Euro 5,00/mq. corrispondente ad un valore complessivo di Euro $(\text{Euro } 5/mq. \times \text{mq.}20,00) = \text{Euro } 100,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T- 1	226,00 mq	197,78 €/mq	€ 44.698,28	100,00%	€ 44.698,28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T	8,40 mq	560,00 €/mq	€ 4.704,00	100,00%	€ 4.704,00
Bene N° 3 - Terreno Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto	20,00 mq	5,00 €/mq	€ 100,00	100,00%	€ 100,00
				Valore di stima:	€ 49.502,28

LOTTO 2

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto**

Trattasi di terreno a destinazione agricola allo stato incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1073, Qualità Rel. Acc.Com.

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

Valore di stima del bene: € 642,60

Considerando l'esigua superficie del bene non è individuabile e nè concepibile adottare un segmento di mercato all'interno del quale individuare beni omogenei in termini di superficie per impostare un metodo IVS, con particolare riferimento ad un MCA; è necessario, pertanto, rivolgersi ad un mercato delle offerte in vendita (visitate dallo scrivente sul sito Idealista) per zone agricole simili.

Nella fattispecie, per il territorio comunale di Manoppello, sono state individuate quotazioni medie per terreni agricoli intorno agli Euro 2,63/mq.; queste, decurtata di un 30 % per rapportarle ed avvicinarle ad un probabile valore di mercato (che deve nascere sempre da una contrattazione), danno luogo ad un valore medio di mercato stimato intorno agli Euro 1,80/mq. che, rapportato alla superficie totale del bene (mq.357) raggiunge un valore di Euro 642,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto	357,00 mq	1,80 €/mq	€ 642,60	100,00%	€ 642,60
				Valore di stima:	€ 642,60

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Sonni Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale CCIAA Chieti-Pescara (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permesso di costruzione a sanatoria n.75/2008 rilasciato dal Comune di Manoppello (Aggiornamento al 07/07/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manoppello (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda catastale (Mod.58, mod.D1, mod. 1NB- parte I e parte II).



- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale u.i.u. (Aggiornamento al 11/07/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto catastale di mappa (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche catasto fabbricati (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche catasto terreni (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione atto di provenienza (Aggiornamento al 22/10/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1
Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e primo piano, all'interno di una porzione di fabbricato civile risalente ad epoca anteriore 1967, composto da una serie di vani, distribuiti tra i due piani, collegati da scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1074, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricato.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T
Trattasi di una porzione di immobile urbano adiacente alla u.i. principale, posta al pianterreno, composto da servizi igienici e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1069, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistica l'immobile ricade in "Zona E2 - Agricola a bassa redditività" (allegato).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto
Trattasi di di terreno di forma regolare, adiacente al fabbricato principale, pianeggiante, qualificato come Ente Urbano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1070, Qualità F1 - Area urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'allegato certificato di destinazione urbanistica inserisce l'immobile in "Zona E2 - Agricola a bassa redditività".

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto
Trattasi di terreno a destinazione agricola allo stato incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1073, Qualità Rel. Acc.Com.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'allegato certificato di destinazione urbanistica contempla una destinazione d'uso "Zona E2 - Agricola a bassa redditività".

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, edificio Unica, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1074, Categoria A4	Superficie	226,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova alle soglie della fatiscenza con lesioni sui solai, sui muri perimetrali, sugli architravi con minimi interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e primo piano, all'interno di una porzione di fabbricato civile risalente ad epoca anteriore 1967, composto da una serie di vani, distribuiti tra i due piani, collegati da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1069, Categoria A4	Superficie	8,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in medio stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di immobile urbano adiacente alla u.i. principale, posta al pianterreno, composto da servizi igienici e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1070, Qualità F1 - Area urbana	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno adiacente al fabbricato principale.		
Descrizione:	Trattasi di terreno di forma regolare, adiacente al fabbricato principale, pianeggiante, qualificato come Ente Urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Manoppello (PE) - Via del Milite Ignoto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1073, Qualità Rel. Acc.Com.	Superficie	357,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno a destinazione agricola, in stato di completo abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di terreno a destinazione agricola allo stato incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®