

TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Formica Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2016 del R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.
Codice fiscale: 00399750587
contro

SOMMARIO

Incarico	
Premessa	
Descrizione.....	
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara piano t	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara , piano 1	
Lotto 1	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità.....	
Confini.....	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali	
Precisazioni	
Patti	
Stato conservativo	
Parti Comuni	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	

Regolarità edilizia.....
Vincoli od oneri condominiali.....
Lotto 2.....
Completezza documentazione ex art. 567.....
Titolarità.....
Confini.....
Consistenza.....
Cronistoria Dati Catastali.....
Dati Catastali.....
Precisioni.....
Patti.....
Stato conservativo.....
Parti Comuni.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

Stato di occupazione.....
Provenienze Ventennali.....
Formalità pregiudizievoli.....
Normativa urbanistica.....
Regolarità edilizia.....
Vincoli od oneri condominiali.....
Stima / Formazione lotti.....
Lotto 1.....
Lotto 2.....
Riserve e particolarità da segnalare.....
Riepilogo bando d'asta.....
Lotto 1.....
Lotto 2.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2016 del R.G.E.....
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 122.586,75.....
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 149.339,00.....
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno
Pescara, piano t. 21

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno
Pescara, piano 1. 21

INCARICO

All'udienza del 07/12/2017, il sottoscritto Geom. Formica Maurizio, con studio in Via Venezia, 12 - 65015 - Montesilvano (PE), email maurizio@studioformica.it, PEC maurizio.formica@geopec.it, Tel. 085 44 50 654, Fax 085 44 50 654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento dirito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara, piano t
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ATERNO PESCARA PIANO T

appartamento sito al piano terra di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ATERNO PESCARA PIANO 1

appartamento sito al primo piano di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

completa.

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in

vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

TERRENO ACQUISTATO E FABBRICATO COSTRUITO prima della legge patrimoniale dei coniugi entrata in vigore il 20/09/1975

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Pian
Abitazione	95,06 mq	114,30 mq	1,00	114,30 mq	2,55 m	terra
Totale superficie convenzionale:				114,30 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si propone una incidenza condominiale del 10 % poichè l'abitazione ha a disposizione il 50% dell'area esterna con accesso carrabile per parcheggi, camminamenti e giardino

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1969 al 05/11/1991		Catasto Terreni

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

PATTI



NULLA

STATO CONSERVATIVO



LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' BUONO

PARTI COMUNI

costituiscono parti comuni l'area esterna recintata dotata di cancello con accesso carrabile utilizzata per parcheggio, camminamenti e giardino

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

fabbricato isolato in muratura portante con solai in latero cemento armato e copertura a tetto spiovente non isolato termicamente. L'abitazione al piano terra ha un'altezza interna di cm 255 inferiore al minimo prescritto pari a 270 cm ma condonato ai sensi della 47/85 e succ. modif. ; le rifiniture interne sono del tipo commerciale vetuste in quanto risalgono all'anno 1984 come indicato nella pratica di condono edilizio. Le finestre sono in alluminio con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dall'esecutato e dal proprio coniuge



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/12/1969 al 12/02/2018		compravendita



Dal 10/12/1969 al 12/02/2018	compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		10/12/1969	
	Trascrizione		

7

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. par
	teramo	1969		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di pescara aggiornate al 12/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECAGIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a PESCARA
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di INTESA SAMPAOLO SPA Contro
Formalità a carico della procedura Rogante:
TRIBUNALE DI PESCARA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a

PESCARA

Quota: 1/1

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara

Quota: 1/1

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare le formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 694,00 + 294,00 + 294,00 = € 1.282,00.

NORMATIVA URBANISTICA

SI TRATTA DI UNA ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN ZONA URBANA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

IL PIANO TERRA AD USO LOCALI ACCESSORI E' STATO TRASFORMATO IN ABITAZIONE NELL'ANNO 1984 E REGOLARIZZATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.696 DEL 14/10/2013 SU RICHIESTA DEL 01/03/1995.

DOPO TALE DATA SONO STATE EFFETTUATE DEGLI ABUSI EDILIZI CHE NON HANNO COMPORTATO UN AUMENTO DI SUPERFICI UTILI E VOLUMI, MA HANNO MODIFICATO I PROSPETTI (REALIZZAZIONE DI UNA PORTA D'INGRESSO REALIZZAZIONE ALLOGGIAMENTO CALDAIA ESTERNA MODIFICA INFISSI) CHIUSURA DI DUE PORTE INTERNE PER RENDERE AUTONOME IL VANO TAVERNA E RIPOSTIGLIO.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SI TRATTA DI UN VILLINO CON DUE ABITAZIONI DELLO STESSO PROPRIETARIO



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in

vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

TERRENO ACQUISTATO E FABBRICATO COSTRUITO prima della legge patrimoniale dei coniugi entrata in vigore il 20/09/1975

CONFINI



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Pian
Abitazione	95,50 mq	114,30 mq	1,00	114,30 mq	3,00 m	1



Balcone scoperto	14,75 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				118,05 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	129,86 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si propone una incidenza condominiale del 10 % poichè l'abitazione ha a disposizione il 50% dell'area esterna con accesso carrabile per parcheggi, camminamenti e giardino

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1969 al 05/11/1991		Catasto Terreni Qualità ente urbano
Dal 05/11/1991 al 13/04/1995		Catasto Fabbricati Categoria A7 Cl.1, Cons. 65 Rendita € 5.203,30 Piano t - 1
Dal 13/04/1995 al 12/02/2018		Catasto Fabbricati Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 Rendita € 386,05 Piano 1

il fabbricato prima di essere frazionato in due appartamenti era erroneamente censito con vani e rendita decuplicati per erronea digitalizzazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gra

					A3	2	6,5	118	386,05	1	
--	--	--	--	--	----	---	-----	-----	--------	---	--

Corrispondenza catastale



Vi sono leggere difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo dovuto a opere eseguite post accatastamento del 1995 e non variate negli archivi catastali. Sono comunque opere che non incidono sulle superfici e sui volumi. Si veda planimetria da me redatta circa lo stato dei luoghi da confrontare con la planimetria catastale allegata.



sara' necessario produrre un Docfa per modifiche planimetriche.

PRECISAZIONI

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

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

STATO CONSERVATIVO BUONO



PARTI COMUNI

costituiscono parti comuni l'area esterna recintata dotata di cancello con accesso carrabile utilizzata per parcheggio, camminamenti e giardino

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



fabbricato isolato in muratura portante con solai in latero cemento armato e copertura a tetto spiovente non isolato termicamente. L'abitazione al piano primo ha un'altezza interna di cm 300; le rifiniture interne sono del tipo commerciale. Le finestre sono in alluminio con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, gli impianti sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO CON LA SUA FAMIGLIA



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1969 al 12/02/2018		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta
				35026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. par
		teramo	1969		
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di pescara aggiornate al 12/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECAGIUDIZIALE**
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00



A favore di INTESA SAMPAOLO SPA
Formalità a carico della procedura Rogante:
TRIBUNALE DI PESCARA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA

Quota: 1/1

A favore di ITALFONDIARIO S.p.A.

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a pescara

Quota: 1/1

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare le formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 694,00 + 294,00 + 294,00 = € 1.282,00.

NORMATIVA URBANISTICA

SI TRATTA DI UNA ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN ZONA URBANA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

IL PIANO PRIMO AD USO ABITATIVO È STATO REALIZZATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO CON LICENZA EDILIZIA N. 14 DEL 06/01/1970 E RESO ABITABILE CON CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 14/10/1970. DOPO TALE DATA SONO STATE EFFETTUATE DEGLI ABUSI EDILIZI CHE NON HANNO COMPORTATO UN AUMENTO DI SUPERFICI UTILI E VOLUMI, MA HANNO MODIFICATO I PROSPETTI (REALIZZAZIONE ALLOGGIAMENTO CALDAIA ESTERNA E MODIFICA INFISSI) MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE PER AMPLIAMENTO SOGGIORNO E BAGNO E SPOSTAMENTO CUCINA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



SI TRATTA DI UN VILLINO CON DUE ABITAZIONI DELLO STESSO PROPRIETARIO

STIMA / FORMAZIONE L OTTI



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** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara, piano t appartamento sito al piano terra di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 122.586,75

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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara, piano t	125,73 mq	975,00 €/mq	€ 122.586,75	100,00	€ 122.586,7
Valore di stima:					€ 122.586,7

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

Valore finale di stima: € 122.586,75

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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara, piano 1 appartamento sito al primo piano di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE) L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 149.339,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento	129,86 mq	1.150,00 €/mq	€ 149.339,00	100,00	€ 149.339,00
				16	
Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara , piano 1					
				Valore di stima:	€ 149.339,00

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

Valore finale di stima: € 149.339,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SULLA CORTE COMUNE AL 50 % DEI DUE LOTTI POSTI IN VENDITA SONO STATI INDIVIDUATI DUE MANUFATTI ABUSIVI. IL PRIMO LATO OVEST E' COSTITUITO DA UN FORNO IN MURATURA DELLE DIMENSIONI DI CM 190X335X225 H IL CUI COSTO DI DEMOLIZIONE TRASPORTO A RIFIUTO AMMONTA A CIRCA € 1.200,00. IL SECONDO LATO EST E' COSTITUITO DA UN MANUFATTO IN LEGNO DELLE DIMENSIONI DI CM 270X400X240 H

IL CUI COSTO DI DEMOLIZIONE E TRASPORTO E' PARI A € 300,00
POICHE' IL MATERIALE (LEGNO) E' PERFETTAMENTE RECUPERABILE
PER COSTRUIRE UN ALTRO MANUFATTO.
PERTANTO LA RIMOZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI NON CONDONABILI
AMMONTA A € 1.500,00 DI CUI
€ 750,00 A CARICO DEL LOTTO 1 E € 750,00 A CARICO DEL LOTTO 2.

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 13/02/2018

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara, piano t appartamento sito al piano terra di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo
TRATTA DI UNA ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN
FABBRICATO IN ZONA URBANA

Prezzo base d'asta: € 122.586,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara, piano 1 appartamento sito al primo piano di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo urbanistica: SI TRATTA DI UNA ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO IN ZONA URBANA

Prezzo base d'asta: € 149.339,00

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
277/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.586,75

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - Via Aterno Pescara , piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	125,73 mq
Stato conservativo:	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' BUONO		
Descrizione:	appartamento sito al piano terra di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dall'esecutato e dal proprio coniuge		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: €149.339,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Città Sant'Angelo (PE) - via Aterno Pescara, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	129,86 mq
Stato conservativo:	STATO CONSERVATIVO BUONO		
Descrizione:	appartamento sito al primo piano di un fabbricato isolato composto di due appartamenti con area circostante recintata comune utilizzata come parcheggio, giardino e camminamenti sito in zona periferica della zona denominata Marina di Città Sant'Angelo (PE)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO CON LA SUA FAMIGLIA		

Firmato Da: FORMICA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 379cd6bd925376d08e0b72ab54e0288a

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - VIA ATERNO PESCARA , PIANO T

Iscrizioni

IPOTECAGIUDIZIALE

derivante da DECRETO
INGIUNTIVO Iscritto a
PESCARA Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di INTESA SAMPAOLO
SPA
Formalità a carico della
procedura Rogante:
TRIBUNALE DI PESCARA



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a
PESCARA

Quota: 1/1

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento
immobili**

Trascritto a pescara Quota: 1/1

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CITTÀ SANT'ANGELO (PE) -
VIA ATERNO PESCARA
PIANO 1**



Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da

DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a
PESCARA

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di INTESA SAMPAOLO SPA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA

Quota: 1/1

A favore di ITALFONDIARIOS.p.A.

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento
immobili**

Trascritto a pescara



- Quota: 1/1
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA
Formalità a carico della procedura

