

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	10

Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	14
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1.....	22
Lotto 2.....	24
Riepilogo bando d'asta	26



Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 210.850,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 122.050,00	28



All'udienza del 25/11/2025, la sottoscritta Arch. Balducci Claudia, con studio in Via Cesare Battisti, 97 - 65121 - Pescara (PE), email *****, PEC claudia.balducci@archiworldpec.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare.

L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona.

L'appartamento è ubicato al primo piano di un edificio condominiale, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce.

L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e ha una distribuzione planimetrica piuttosto regolare: si compone di ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un vano ripostiglio e tre balconi scoperti che garantiscono buona esposizione e luminosità naturale agli ambienti interni.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 3

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare.

L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona.

L'appartamento è ubicato al terzo piano sottotetto di un edificio condominiale, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce.

L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una zona adibita a ripostiglio e due balconi scoperti.

L'appartamento non dispone né di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, né di garage.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di stima è un garage situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare.

L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona.

Il garage è ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto complessivamente da quattro piani fuori terra.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/04/2016	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 Piano 1
Dal 08/04/2016 al 11/05/2020	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 596,51 Piano 1
Dal 11/05/2020 al 17/09/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 596,51 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1995 al 30/01/2013	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 53,97 Piano T
Dal 30/01/2013 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 53,97 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/02/2026	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 53,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	73	3		A2	3	7 vani	133 mq	596,51 €	1	

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 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	73	12		C6	4	19 mq	20 mq	53,97 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono.

Non sono emerse necessità di interventi di manutenzione urgente. Tuttavia, durante il sopralluogo la proprietaria ha segnalato la presenza di due serrande non funzionanti e perdite d'acqua da entrambi i lavandini dei servizi igienici; a tal proposito, si precisa che l'erogazione idrica risulta già chiusa dalla proprietaria, in quanto l'immobile è attualmente libero. Infine, da un'osservazione diretta sul posto, è emerso che, in corrispondenza di un balcone, si riscontra il distacco localizzato di elementi del rivestimento ceramico di pavimentazione, con conseguente assenza di alcune mattonelle e presenza di porzioni di supporto esposte.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, sebbene la maniglia della porta d'ingresso risulti danneggiata e dunque non permette la corretta chiusura in sicurezza dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'immobile, inserito in un fabbricato di civile abitazione, dispone di un vano scala interno comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Le pareti esterne del fabbricato presentano un rivestimento decorativo in mattoncini.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato e versano in buono stato.

La pavimentazione interna è in graniglie e marmette.

L'appartamento presenta tutte finestre in legno, tranne una che, invece, risulta in pvc; esse sono provviste di avvolgibili a funzionamento manuale e durante il sopralluogo è emersa la presenza di due serrande non funzionanti.

Gli impianti e le finiture risultano funzionanti e conservati in condizioni mediamente accettabili, con normali segni di usura. E' presente un impianto elettrico per illuminazione e forza motrice ed un impianto idrico per distribuzione di acqua calda e fredda e di riscaldamento ed un impianto di climatizzazione con tre split.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Le pareti esterne del fabbricato presentano un rivestimento decorativo in mattoncini.

La porta d'ingresso è basculante in metallo, ma la maniglia risulta danneggiata e dunque non permette la corretta chiusura in sicurezza dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Il marito dell'esecutata, allo stato attuale, parcheggia la propria autovettura all'interno dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1991 al 08/04/2016	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. De Cinque Germano	06/12/1991	35413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Pescara	03/01/1992	191	156
Dal 08/04/2016 al 11/05/2020	*****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 11/05/2020 al 17/09/2025	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Riunione di abitazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1995 al 30/01/2013	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Amicarelli Patrizia	02/02/1995	27840	1900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Pescara	03/03/1995	2326	1643

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del territorio di Pescara	21/02/1995	794	IV
Dal 30/01/2013 al 20/02/2026	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Mastroberardino Antonio	30/01/2013	171566	43058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Pescara	14/02/2013	2150	1593
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Pescara il 27/06/2018
Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258
Importo: € 9.000,00
A favore di *****
Contro *****
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 5311
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/09/2019
Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737
Importo: € 491.642,14

ASTE GIUDIZIARIE
A favore di *****
Contro *****
Data: 02/09/2019
N° repertorio: 3583

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/04/2022
Reg. gen. 6529 - Reg. part. 4687
A favore di *****
Contro *****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831
A favore di *****
Contro *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di condanna: Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo: Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737;
- Pignoramento immobiliare: Reg. gen. 6529 - Reg. part. 4687;
- Pignoramento immobiliare: Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831;

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: € 35,00 (per l'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria), € 294,00 (per la trascrizione del Pignoramento) e € 94,00 + 0,50% dell'importo garantito (per l'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Pescara il 27/06/2018
Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258
Importo: € 9.000,00
A favore di *****
Contro *****
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 5311
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 05/09/2019
Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737
Importo: € 491.642,14
A favore di *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Contro *****
Data: 02/09/2019
N° repertorio: 3583

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 22/04/2022
Reg. gen. 6529 - Reg. part. 4687
A favore di *****
Contro *****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 29/05/2023
Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831
A favore di *****
Contro *****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di condanna: Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo: Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737;
- Pignoramento immobiliare: Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831;

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: € 35,00 (per l'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria), € 294,00 (per la trascrizione del Pignoramento) e € 94,00 + 0,50% dell'importo garantito (per l'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

L'immobile 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.

Licenza edilizia del 18/11/1969;
Abitabilità del 07/04/1972.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
15 di 28

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

L'immobile 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.

Licenza edilizia del 18/11/1969;
Concessione edilizia del 14/09/1989;
Concessione edilizia del 22/03/1993 n°5452.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.141,20

La situazione debitoria relativa alle rate condominiali alla data del 20.01.2026 risulta pari ad € 604,57.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIALE EUROPA N° 34, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

La situazione debitoria relativa alle rate condominiali alla data del 20.01.2026 risulta pari ad € 54,88.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3

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)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	4,5 vani	91,00 mq	1	91,00 mq	variabile	3
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1999 al 20/02/2026	*****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 73, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 371,85 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	73	8		A2	1	6 vani	97 mq	371,85 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare, posta in un piano sottotetto, è composta da tre ambienti principali, una cucina, un servizio igienico e un ripostiglio longitudinale. Quest'ultimo, caratterizzato da un'altezza minima di 1,35 metri in corrispondenza del bordo esterno, unitamente ai corridoi e ai servizi, va computato esclusivamente come accessorio diretto.

Sulla base di tali parametri, la consistenza effettiva dell'immobile è riconducibile a 4,5 vani. Si rende pertanto necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale DOCFA con causale "Rideterminazione della consistenza e della rendita".

A conferma della palese sovrastima della consistenza attuale, si osserva che l'immobile fa parte di un organismo edilizio a distribuzione speculare. Dall'analisi del contesto condominiale emerge che l'unità gemella (stesso livello, medesima impronta planimetrica e destinazione d'uso) risulta già correttamente censita con una consistenza di 4,5 vani.

Coerentemente con i rilievi effettuati, i parametri corretti sono i seguenti:

Consistenza: 4,5 vani

Superficie catastale totale: 91 m²

Superficie escluse aree scoperte: 85 m²

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Tuttavia, da un'osservazione diretta sul posto, è emersa la presenza diffusa di macchie di umidità, infiltrazioni e muffe sui soffitti di cucina, soggiorno, bagno, camera e su tutte le pareti del ripostiglio longitudinale. Tali ammaloramenti, incidendo negativamente sui parametri igienico-sanitari e sulla salubrità degli ambienti, richiedono tempestive opere di ripristino per garantire la piena idoneità abitativa dei locali.

La pavimentazione tessile (moquette) delle camere versa in uno stato di obsolescenza funzionale.

Inoltre, si segnala che, in corrispondenza di un balcone, si riscontra il distacco localizzato di porzioni del rivestimento superficiale.

PARTI COMUNI

L'immobile, inserito in un fabbricato di civile abitazione, dispone di un vano scala interno comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti notarili di provenienza non risulta la sussistenza di servitù o soggetti livellari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta una struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

Le pareti esterne del fabbricato presentano un rivestimento decorativo in mattoncini.

La pavimentazione interna è in piastrelle monocottura, mentre nelle camere vi è la moquette.

L'appartamento presenta infissi per la maggior parte in pvc con persiane.

Gli impianti risultano funzionanti e conservati in condizioni mediamente accettabili, con normali segni di usura.

E' presente un impianto elettrico per illuminazione e forza motrice ed un impianto idrico per distribuzione di acqua calda e fredda e di riscaldamento ed un impianto di climatizzazione con due split.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1999 al 20/02/2026	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Mastrobardino Antonio	13/12/1999	26546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Pescara	31/12/1999	16113	10491
		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.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna

Iscritto a Pescara il 27/06/2018

Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258

Importo: € 9.000,00

A favore di *****

Contro *****

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 5311

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 05/09/2019

Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737

Importo: € 491.642,14

A favore di *****

Contro *****

Data: 02/09/2019

N° repertorio: 3583

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 22/04/2022

Reg. gen. 6529 - Reg. part. 4687

A favore di *****

Contro *****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 29/05/2023

Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831

A favore di *****

Contro *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Ordinanza di condanna: Reg. gen. 8303 - Reg. part. 1258;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo: Reg. gen. 12949 - Reg. part. 1737;
- Pignoramento immobiliare: Reg. gen. 6529 - Reg. part. 4687;
- Pignoramento immobiliare: Reg. gen. 8307 - Reg. part. 5831;

e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere, rispettivamente: € 35,00 (per l'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria), € 294,00 (per la trascrizione del Pignoramento) e € 94,00 + 0,50% dell'importo garantito (per l'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Licenza edilizia del 18/11/1969;

Abitabilità del 07/04/1972;

Concessione edilizia a sanatoria del 19/10/1989 n°364 (trasformazione da unità accessoria in abitazione) ai sensi della L.47/1985 art. 35 sul condono edilizio.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La situazione debitoria relativa alle rate condominiali alla data del 20.01.2026 risulta pari ad € 301,08.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al primo piano di un edificio condominiale, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e ha una distribuzione planimetrica piuttosto regolare: si compone di ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un vano ripostiglio e tre balconi scoperti che garantiscono buona esposizione e luminosità naturale agli ambienti interni. L'appartamento non dispone nè di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, nè di garage. Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 192.850,00

Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra

L'immobile oggetto di stima è un garage situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. Il garage è ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto complessivamente da quattro piani fuori terra.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1	133,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 192.850,00	100,00%	€ 192.850,00
Bene N° 3 - Garage Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra	20,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 210.850,00

Valore di stima: € 210.850,00

Valore finale di stima: € 210.850,00

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, presenza/assenza di ascensore e di pertinenze, e 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. In conseguenza delle considerazioni sopra espresse, il valore di mercato complessivo degli immobili è stato stimato tramite procedimento analitico basato su un criterio di stima comparativo, il quale si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche (quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani) ed estrinseche (relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, vicinanza a negozi, uffici) di quelli oggetto della valutazione. Poiché da una serie di accertamenti risulta che per abitazioni e garage presenti nell'area, aventi caratteristiche analoghe all'immobile da stimare, siano avvenute delle compravendite, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica (o diretta) del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore delle compravendite immobiliare siti nel territorio e dall'analisi di recenti compravendite di beni simili e dalle quotazioni immobiliari OMI del 2025 (secondo semestre), relative al luogo di ubicazione dei beni oggetto di stima, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ai valori medi di mercato di beni analoghi agli immobili stimati sono state apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano i beni da valutare rispetto a quelli campione a stima nota. Nel particolare, si determina il valore finale del bene abitazione al prezzo unitario di 1.450,00 €/mq e del bene garage al prezzo unitario di 900,00 €/mq.

LOTTO 2**Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al terzo piano sottotetto di un edificio condominiale, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una zona adibita a ripostiglio e due balconi scoperti. L'appartamento non dispone né di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, né di garage. Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 122.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3	91,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 122.850,00	100,00%	€ 122.850,00
Valore di stima:					€ 122.850,00

Valore di stima: € 122.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	800,00	€

Valore finale di stima: € 122.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, presenza/assenza di ascensore e di pertinenze, e 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 all'immobile oggetto della stima. In conseguenza delle considerazioni sopra espresse, il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di stima è stato stimato tramite procedimento analitico basato su un criterio di stima comparativo, il quale si esplica nel rapportare il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche (quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani) ed estrinseche (relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei

servizi pubblici, salubrità, vicinanza a negozi, uffici) di quelli oggetto della valutazione. Poiché da una serie di accertamenti risulta che per abitazioni presenti nell'area, aventi caratteristiche analoghe all'immobile da stimare, siano avvenute delle compravendite, la sottoscritta ritiene di poter adottare una stima per via sintetica (o diretta) del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore delle compravendite immobiliare siti nel territorio e dall'analisi di recenti compravendite di beni simili e dalle quotazioni immobiliari OMI del 2025 (secondo semestre), relative al luogo di ubicazione del bene oggetto di stima, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Ai valori medi di mercato di beni analoghi agli immobili stimati sono state apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il bene da valutare rispetto a quelli campione a stima nota. Nel particolare, si determina il valore finale del bene abitazione al prezzo unitario di 1.350,00 €/mq.

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.

Pescara, li 04/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Inquadramento territoriale
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Piante catastali
- ✓ N° 4 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Documenti inerenti la regolarità edilizia
- ✓ N° 6 Visure storiche
- ✓ N° 7 Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Dichiarazione inesistenza contratti di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO 1**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al primo piano di un edificio condominiale privo di ascensore, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e ha una distribuzione planimetrica piuttosto regolare: si compone di ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un vano ripostiglio e tre balconi scoperti che garantiscono buona esposizione e luminosità naturale agli ambienti interni. L'appartamento non dispone né di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, né di garage.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Categoria A2

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

Bene N° 3 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra

L'immobile oggetto di stima è un garage situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. Il garage è ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto complessivamente da quattro piani fuori terra.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 210.850,00

LOTTO 2**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al terzo piano sottotetto di un edificio condominiale privo di ascensore, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una zona adibita a ripostiglio e due balconi scoperti. L'appartamento non dispone né di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, né di garage.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 8, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 122.050,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso e il grado manutentivo è da ritenersi buono. Non sono emerse necessità di interventi di manutenzione urgente. Tuttavia, durante il sopralluogo la proprietaria ha segnalato la presenza di due serrande non funzionanti e perdite d'acqua da entrambi i lavandini dei servizi igienici; a tal proposito, si precisa che l'erogazione idrica risulta già chiusa dalla proprietaria, in quanto l'immobile è attualmente libero. Infine, da un'osservazione diretta sul posto, è emerso che, in corrispondenza di un balcone, si riscontra il distacco localizzato di elementi del rivestimento ceramico di pavimentazione, con conseguente assenza di alcune mattonelle e presenza di porzioni di supporto esposte.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al primo piano di un edificio condominiale privo di ascensore, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e ha una distribuzione planimetrica piuttosto regolare: si compone di ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un vano ripostiglio e tre balconi scoperti che garantiscono buona esposizione e luminosità naturale agli ambienti interni. L'appartamento non dispone né di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, né di garage. Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, sebbene la maniglia della porta d'ingresso risulti danneggiata e dunque non permette la corretta chiusura in sicurezza dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un garage situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. Il garage è ubicato al piano terra di un edificio condominiale composto complessivamente da quattro piani fuori terra. Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il marito dell'esecutata, allo stato attuale, parcheggia la propria autovettura all'interno dell'immobile.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.050,00**Bene N° 2 - Appartamento**

Ubicazione:	Montesilvano (PE) - viale Europa n° 34, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 73, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Tuttavia, da un'osservazione diretta sul posto, è emersa la presenza diffusa di macchie di umidità, infiltrazioni e muffe sui soffitti di cucina, soggiorno, bagno, camera e su tutte le pareti del ripostiglio longitudinale. Tali ammaloramenti, incidendo negativamente sui parametri igienico-sanitari e sulla salubrità degli ambienti, richiedono tempestive opere di ripristino per garantire la piena idoneità abitativa dei locali. La pavimentazione tessile (moquette) delle camere versa in uno stato di obsolescenza funzionale. Inoltre, si segnala che, in corrispondenza di un balcone, si riscontra il distacco localizzato di porzioni del rivestimento superficiale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento situato nel comune di Montesilvano (provincia di Pescara), a una distanza inferiore ai 500 metri dalla linea di costa, in una zona residenziale ben servita e prossima al mare. L'accesso carrabile all'immobile avviene da via Danimarca, strada secondaria che si dirama da viale Europa, una delle arterie principali della zona. L'appartamento è ubicato al terzo piano sottotetto di un edificio condominiale privo di ascensore, composto complessivamente da quattro piani fuori terra. La palazzina presenta caratteristiche edilizie tipiche del contesto urbano in cui si inserisce. L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello e si compone di cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una zona adibita a ripostiglio e due balconi scoperti. L'appartamento non dispone nè di posti auto scoperti di pertinenza esclusiva, nè di garage. Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano, al foglio 4, particella 73, subalterno 8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal marito.		