

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amico Errico, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	11
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7.....	14

Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	21
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2023 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.070,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 731

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 731



All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Ing. D'Amico Errico, con studio in C.so Umberto I - 65015 - Montesilvano (PE), email damicoerrico@gmail.com, PEC errico.damico@ingpec.eu, Tel. 085 97 71 380, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Appartamento A/2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Garage C/6

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della sola Certificazione Notarile sostitutiva. La certificazione risale agli ultimi atti di acquisto rispettivamente del 23/05/1991. Quindi molti anni in più rispetto al ventennio dalla data di trascrizione del corrente Pignoramento del 25/09/2023.

Nella suddetta Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali attuali e passati, non è presente l'estratto di mappa.

Lo stesso Creditore Procedente non ha depositato il certificato di Stato Civile, comunque reperito ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della sola Certificazione Notarile sostitutiva. La certificazione risale agli ultimi atti di acquisto rispettivamente del 23/05/1991. Quindi molti anni in più rispetto al ventennio dalla data di trascrizione del corrente Pignoramento del 25/09/2023.

Nella suddetta Certificazione Notarile sono indicati i dati catastali attuali e passati, non è presente l'estratto di mappa.

Lo stesso Creditore Procedente non ha depositato il certificato di Stato Civile, comunque reperito ed allegato alla presente perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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

-

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] vige, come specificato nell'Estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio, la Separazione dei Beni, mentre [REDACTED] risulta essere celibe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] vige, come specificato nell'Estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio, la Separazione dei Beni, mentre [REDACTED] risulta essere celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

L'immobile, costituito da un appartamento ubicato al piano sesto di un fabbricato di civile abitazione denominato Palazzina C, censito al Catasto Fabbricati al Fg.7 P.lla 807 Sub.129 del Montesilvano (PE) confina con vano scala, distacco su cortile interno verso la vicina Palazzina B, Sub.131 proprietà [REDACTED]; salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

L'immobile, costituito da un garage ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione denominato Palazzina C, censito al Catasto Fabbricati al Fg.7 P.lla 807 Sub.162 del Montesilvano (PE) confina con spazio di manovra su due lati e con Sub.161 proprietà [REDACTED]; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	75,94 mq	1	75,94 mq	2,70 m	SESTO
Balcone scoperto	31,18 mq	32,98 mq	0,25	8,24 mq	0,00 m	SESTO
Totale superficie convenzionale:				84,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA degli immobili destinati ad uso residenziale è stata determinata in base alla norma UNI 10750 sommando le superfici coperte calpestabili, più le superfici delle pareti divisorie interne e la metà delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se adiacenti ad altra proprietà e per intero in caso contrario.

La SUPERFICIE COMMERCIALE o CONVENZIONALE è determinata dalla somma ponderata, secondo i relativi coefficienti di differenziazione, delle superfici commerciali lorde considerate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda			
Autorimessa	28,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,40 m SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA degli immobili destinati ad uso residenziale è stata determinata in base alla norma UNI 10750 sommando le superfici coperte calpestabili, più le superfici delle pareti divisorie interne e la metà delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se adiacenti ad altra proprietà e per intero in caso contrario.

La SUPERFICIE COMMERCIALE o CONVENZIONALE è determinata dalla somma ponderata, secondo i relativi coefficienti di differenziazione, delle superfici commerciali lorde considerate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 434 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 45 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,26
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 433 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 31 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 3,02
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 432 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 71 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,79
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 435 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 14 10

		Reddito dominicale € 9,47 Reddito agrario € 8,01
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 438 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 45 Reddito dominicale € 3,66 Reddito agrario € 3,10
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 437 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 51 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,56
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 436 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 27 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 1,86
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 82 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 2,74
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 37 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 10 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 1,76
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 366 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,08
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 39 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 54 Reddito dominicale € 4,58 Reddito agrario € 3,15
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 38 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 03 Reddito dominicale € 32,25 Reddito agrario € 27,29
Dal 21/08/2002 al 08/04/2003	[redacted] [redacted] Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807 Categoria EU

		Superficie catastale 9819 mq
Dal 08/04/2003 al 29/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807 Categoria EU, Cons. 9800
Dal 15/09/2003 al 09/11/2015	Dal 15/09/2003 al 09/03/2005 PRISMA Proprietà 1/1. Dal 09/03/2005 al 15/09/2005 NUDA PROPRIETÀ 1/1; diritto di usufrutto per 1/2; diritto di usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 383,47 Piano SESTO
Dal 09/11/2015 al 31/03/2022	NUDA PROPRIETÀ 1/1; diritto di usufrutto per 1/2; diritto di usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 383,47 Piano SESTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 434 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 45 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,26
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 433 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 31 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 3,02
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 439 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 82 Reddito dominicale € 3,24 Reddito agrario € 2,74
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 435 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 14 10 Reddito dominicale € 9,47

		Reddito agrario € 8,01
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 438 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 45 Reddito dominicale € 3,66 Reddito agrario € 3,10
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 437 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 51 Reddito dominicale € 3,03 Reddito agrario € 2,56
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 436 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 27 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 1,86
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 37 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 03 10 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 1,76
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 432 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 71 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,79
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 38 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 03 Reddito dominicale € 32,25 Reddito agrario € 27,29
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 366 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 1,57 Reddito agrario € 1,08
Dal 30/11/1971 al 21/08/2002	Dal 23/05/1991 [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 39 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 54 Reddito dominicale € 4,58 Reddito agrario € 3,15
Dal 21/08/2002 al 08/04/2003	[REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807 Categoria EU Superficie catastale 9819 mq

Dal 08/04/2003 al 29/10/2003	[REDACTED] Proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807 Categoria EU, Cons. 9800
Dal 15/09/2003 al 09/11/2015	Dal 15/09/2003 al 09/03/2005 [REDACTED] Proprietà 1/1. Dal 09/03/2005 al 15/09/2005 [REDACTED] NUDA PROPRIETÀ 1/1; [REDACTED] ANO [REDACTED] diritto di usufrutto per 1/2; [REDACTED] [REDACTED] diritto di usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28mq Rendita € 67,97 Piano SEMINTERRATO
Dal 09/11/2015 al 31/03/2022	[REDACTED] [REDACTED] NUDA PROPRIETÀ 1/1; [REDACTED] [REDACTED] diritto di usufrutto per 1/2; [REDACTED] [REDACTED] diritto di usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 67,97 Piano SEMINTERRATO

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	129	1	A2	3	4,5 vani	85 mq	383,47 €	SESTO	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	162	1	C6	3	28mq	31 mq	67,97 €	SEMINTE RRATO	

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) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere accettabile per un immobile di circa venti anni. E' necessaria una ritinteggiatura con soluzioni antimuffa per alcuni tratti ed una verifica degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Lo stato conservativo del garage risulta essere accettabile per un immobile di circa venti anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Le parti comuni sono quelle definite dal Regolamento Condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Le parti comuni sono quelle definite dal Regolamento Condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Per alcune informazioni non verificabili da sopralluogo si fa riferimento alla documentazione reperita in particolare la relazione allegata alla Concessione Edilizia 8816 del 15/03/2001.

Fondazioni: Le fondazioni a travi rovesce.

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile: 2,70m

Strutture verticali: Le strutture in elevazione sono a pilastri in c.a.;

Solai: I solai sono composti da travetti precompressi in c.a., pignatte e soletta collaborante gettata in opera.

Copertura: Il tetto in manto di lamiera sagomata preverniciata.

Pareti esterne ed interne: I muri perimetrali sono realizzati con un pacchetto della dimensione complessiva di 30cm: 2cm all'interno e all'esterno per l'intonaco; 8cm parete interna con mattoni forati; 12cm parete esterna; intercapedine con pannello isolante in fibra di vetro da 4cm.

I muri interni in mattoni a 6 fori dello spessore di 8cm.

Pavimentazione interna: Pavimenti di cucina e bagno in mattonelle di ceramica monocottura i rivestimenti in piastrelle maiolicate. Sui balconi i pavimenti sono in mattonelle di ceramica antigelive con relativi giunti di dilatazione.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono realizzati con profilo effetto legno e vetrocamera, con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono con struttura alveolare in abete tamburato e con rivestimento sulle due facce di compensato di mogano.

Volte: piane intonacate e tinteggiate.

Scale: Nel vano scala condominiale è presente un ascensore. Le alzate e le pedate dei gradini sono in pietra di trani con ringhiere in legno.

Facciate: per le facciate è in corso di esecuzione un intervento di riqualificazione energetica con posa in opera di 'cappotto'.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico sottotraccia a 220V con quadro elettrico completo di interruttore differenziale e linee separate protette da interruttori magnetotermici.

Impianto termico autonomo costituito da caldaia a gas termoregolata con elementi radianti acciaio pressofuso a pannelli piatti. Impianto citofonico.

Dotazioni condominiali secondo quanto stabilito all'interno del regolamento condominiale.

Per la qualità e lo stato di manutenzione si fa riferimento alla sezione - Stato Conservativo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Per alcune informazioni non verificabili da sopralluogo si fa riferimento alla documentazione reperita in particolare la relazione allegata alla Concessione Edilizia 8816 del 15/03/2001.

Fondazioni: Le fondazioni a travi rovesce.

Altezza interna utile: 2,40m

Strutture verticali: Le strutture in elevazione sono a pilastri in c.a.;

Copertura: Il tetto in manto di lamiera sagomata preverniciata.

Pareti esterne ed interne: I muri sono realizzati con blocchi in c.a. intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: In battuto di cemento e in piastrelle di ceramica monocottura per un tratto.

Volte: piano intonacato e tinteggiato, tipo Predal REI 120.

Scale: Nel vano scala condominiale è presente un ascensore. Le alzate e le pedate dei gradini sono in pietra di trani con ringhiere in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico sottotraccia a 220V.

Dotazioni condominiali secondo quanto stabilito all'interno del regolamento condominiale.

Per la qualità e lo stato di manutenzione si fa riferimento alla sezione - Stato Conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

L'immobile è occupato dagli esecutati: [redacted] nuda proprietà (1/1); [redacted]

[redacted] Usufrutto (1/2) e [redacted] Usufrutto (1/2), coniugi, nonché dai loro figli [redacted]

[redacted] e [redacted]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

L'immobile è in uso dagli esecutati: [redacted] nuda proprietà (1/1); [redacted]

[redacted] Usufrutto (1/2) e [redacted] (1/2), coniugi, nonché dai loro figli [redacted]

[redacted] e [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/05/1991 al	[redacted]	Atto di Compravendita

09/03/2005	[Redacted] Proprietà 1/1. [Redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GIOFFRE'	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Servizio di Pubblicità di Pescara (PE)	11/06/1991	6359	4793
		Registrazione			
Dal 09/03/2005	[Redacted] NUDA PROPRIETÀ 1/1; [Redacted] [Redacted] diritto di usufrutto per 1/2; [Redacted] [Redacted] diritto di usufrutto per 1/2; [Redacted] [Redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GIOFFRE'	09/03/2005	74509	22437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Servizio di Pubblicità di Pescara (PE)	22/03/2005	4802	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara (PE)	23/03/2005		

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° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 09/03/2005	[Redacted] Proprietà 1/1. [Redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GIOFFRE'	23/05/1991	42087	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Servizio di Pubblicità di Pescara (PE)	11/06/1991	6359	4793
		Registrazione			
Dal 09/03/2005	NUDA PROPRIETÀ 1/1; diritto di usufrutto per 1/2; diritto di usufrutto per 1/2;	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara (PE)			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola GIOFFRE'	09/03/2005	74509	22437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Servizio di Pubblicità di Pescara (PE)	22/03/2005	4802	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara (PE)	23/03/2005		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblicità Immobiliare Pescara aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 08/06/2001
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 8.263.310,39
Data: 04/06/2001
N° repertorio: 68765

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/10/2013
Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017
Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2017
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023
Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Note: La presente annotazione del 03/11/2004 ai nn. 18001/2394 di frazionamento in quota è da

riferirsi alla quota di 1/1 sugli immobili staggiati del Comune di Montesilvano (PE) censiti al Fg.7 P.lla 807 Subb. 129 e 162.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pescara Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel cancellare le iscrizioni delle ipoteche e delle trascrizioni passive e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, complessivamente risultano essere: € 1.470.

Orientativamente la cancellazione di una ipoteca giudiziale, per esempio un decreto ingiuntivo, comporta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo della relativa iscrizione ipotecaria, in più occorrono 59€ per la tassa di bollo e 35€ per la tassa ipotecaria.

Per la cancellazione di un pignoramento immobiliare ovvero di una trascrizione passiva oppure di una ipoteca volontaria è richiesta un'imposta ipotecaria fissa di 294€.

Frazionamento in quota Ipoteca volontaria

Iscritta a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 21/10/2013

Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 03/02/2017

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023
Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094
Imposta Ipotecaria € 200,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Imposta di Bollo € 59,00
Onere Cancellazione € 294,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblicità Immobiliare Pescara aggiornate al 23/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Pescara il 08/06/2001
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098
Quota: 1/1
Importo: € 16.526.620,77
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: [REDACTED]
Data: 04/06/2001
N° repertorio: 68765

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 21/10/2013
Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371
Quota: 100%
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017
Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931
Quota: 100%
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 03/02/2017
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023

Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La presente annotazione del 03/11/2004 ai nn. 18001/2394 di frazionamento in quota è da riferirsi alla quota di 1/1 sugli immobili staggiati del Comune di Montesilvano (PE) censiti al Fg.7 P.lla 807 Subb. 129 e 162.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pescara Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nel cancellare le iscrizioni delle ipoteche e delle trascrizioni passive e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, complessivamente risultano essere: € 1.470.

Orientativamente la cancellazione di una ipoteca giudiziale, per esempio un decreto ingiuntivo, comporta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo della relativa iscrizione ipotecaria, in più occorrono 59€ per la tassa di bollo e 35€ per la tassa ipotecaria.

Per la cancellazione di un pignoramento immobiliare ovvero di una trascrizione passiva oppure di una ipoteca volontaria è richiesta un'imposta ipotecaria fissa di 294€.

Frazionamento in quota Ipoteca volontaria

Iscritta a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 21/10/2013

Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00
Imposta di Bollo € 59,00
Onere Cancellazione € 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 03/02/2017

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023

Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094

Imposta Ipotecaria € 200,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Imposta di Bollo € 59,00

Onere Cancellazione € 294,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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.

Per la costruzione del fabbricato sito in Montesilvano (PE) ove è ubicata l'unità immobiliare staggita Fg.7 P.lla 807 Sub.164 sono stati individuati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia 8816 del 15/03/2001 per i lavori di "Costruzione complesso edilizio residenziale e commerciale nell'area 'Ex-Fischietti' all'interno del programma integrativo di intervento";
- Concessione Edilizia 9722 del 14/07/2003 per i lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n°8816/01 per l'ampliamento dei fabbricati per civile abitazione";
- DIA del 16/07/2003 prot.38028 per i lavori di "modifiche prospetti".
- DIA del 07/08/2003 prot. 042718;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Agibilità rilasciata dal Comune di Montesilvano (PE) il 28/09/2009, ove si fa riferimento a:
"dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi dell'art.9 della Legge 05/03/1990 n°46".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

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.

Per la costruzione del fabbricato sito in Montesilvano (PE) ove è ubicata l'unità immobiliare staggita Fg.7 P.lla 807 Sub.164 sono stati individuati i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia 8816 del 15/03/2001 per i lavori di "Costruzione complesso edilizio residenziale e commerciale nell'area 'Ex-Fischietti' all'interno del programma integrativo di intervento";
- Concessione Edilizia 9722 del 14/07/2003 per i lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n°8816/01 per l'ampliamento dei fabbricati per civile abitazione";
- DIA del 16/07/2003 prot.38028 per i lavori di "modifiche prospetti".
- DIA del 07/08/2003 prot. 042718;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Montesilvano (PE) il 28/09/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 20.295,40

Importo medio annuo spese condominiali Palazzina C:
 $98€ + 109€ = 207€$ / Bimestrale = 1.242€/anno

Importo medio annuo spese condominiali Supercondominio:
 $2€ + 24€ = 26€$ / Bimestrale = 156€/anno

Totale annuale spese condominiali: 1.398€

A settembre 2024 restano i seguenti importi scaduti:

Spese condominiali Palazzina C : 8.578,50€

Spese condominiali Supercondominio: 11.716,90€

Per un totale di:..... 20.295,40€

Per le spese straordinarie si segnala che tutto il condominio è cantierato per un intervento di riqualificazione energetica Superbonus e che i relativi lavori per la Palazzina C, stante alle informazioni fornite dall'Amministratore, dovrebbero concludersi entro due mesi senza accoli per i condomini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 20.295,40

Importo medio annuo spese condominiali Palazzina C:
98€+109€= 207€/Bimestrale = 1.242€/anno

Importo medio annuo spese condominiali Supercondominio:
2€+24€= 26€/Bimestrale = 156€/anno

Totale annuale spese condominiali: 1.398€

A settembre 2024 restano i seguenti importi scaduti:

Spese condominiali Palazzina C : 8.578,50€

Spese condominiali Supercondominio: 11.716,90€

Per un totale di:..... 20.295,40€

Per le spese straordinarie si segnala che tutto il condominio è cantierato per un intervento di riqualificazione energetica Superbonus e che i relativi lavori per la Palazzina C, stante alle informazioni fornite dall'Amministratore, dovrebbero concludersi entro due mesi senza accolti per i condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7
Appartamento A/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.270,00
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.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7
Garage C/6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.800,00
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° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	84,18 mq	1.500,00 €/mq	€ 126.270,00	100,00%	€ 126.270,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7	31,00 mq	800,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
Valore di stima:					€ 151.070,00

Valore di stima: € 151.070,00

Valore finale di stima: € 151.070,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risulta un debito insoluto con il condominio per un importo di 20940,00 €

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Errico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All01 VerbaleSopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - EI 173_23 All02 VisureCatastali
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All03 EstrattoMappa
- ✓ Planimetrie catastali - EI 173_23 All04 PlanimetrieCatastali
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All05 IspezioniIpotecarie
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All06 EstrattoAttoMatrimonio
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All07 CertificatoLibero
- ✓ Foto - EI 173_23 All08 DocumentazioneFotografica
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All09 CertificatoAgibilità
- ✓ Concessione edilizia - EI 173_23 All10 CE 8816_2001
- ✓ Tavola del progetto - EI 173_23 All11 CE 8816_2001 Relazione
- ✓ Concessione edilizia - EI 173_23 All12 CE 9722_2003
- ✓ Concessione edilizia - EI 173_23 All13 DIA 038028 20030716
- ✓ Concessione edilizia - EI 173_23 All14 DIA 042718 20030807
- ✓ Tavola del progetto - EI 173_23 All15 DIA 042718 20030807 Pianta
- ✓ Atto di provenienza - EI 173_23 All16 AttoProvenienza 20050309
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All17 InsolutiCondominiali
- ✓ Altri allegati - EI 173_23 All18 AdEQuotazioniImmobiliari

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7
Appartamento A/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7
Garage C/6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 151.070,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.070,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 129, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	84,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere accettabile per un immobile di circa venti anni. E' necessaria una ritinteggiatura con soluzioni antimuffa per alcuni tratti ed una verifica degli impianti.		
Descrizione:	Appartamento A/2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati: [redacted] la nuda proprietà (1/1); [redacted] Usufrutto (1/2) e [redacted] Usufrutto (1/2), coniugi, nonché dai loro figli [redacted] e [redacted]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 162, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del garage risulta essere accettabile per un immobile di circa venti anni.		
Descrizione:	Garage C/6		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso dagli esecutati: [redacted] nuda proprietà (1/1); [redacted] [redacted] Usufrutto (1/2) e [redacted] Usufrutto (1/2), coniugi, nonché dai loro figli [redacted] [redacted]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/10/2013

Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2017

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023

Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La presente annotazione del 03/11/2004 ai nn. 18001/2394 di frazionamento in quota è da riferirsi alla quota di 1/1 sugli immobili staggiati del Comune di Montesilvano (PE) censiti al Fg.7 P.lla 807 Subb. 129 e 162.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 7

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 21/10/2013

Reg. gen. 13019 - Reg. part. 9371

Quota: 100%

A favore di [REDACTED] -9

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 03/02/2017

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 930

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 03/02/2017

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 931

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA (PE) il 25/09/2023

Reg. gen. 14292 - Reg. part. 10094

Quota: 100%

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: La presente annotazione del 03/11/2004 ai nn. 18001/2394 di frazionamento in quota è da riferirsi alla quota di 1/1 sugli immobili staggiati del Comune di Montesilvano (PE) censiti al Fg.7 P.la 807 Subb. 129 e 162.