

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toro Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Geom. Toro Aurelio, con studio in Via Sant'Angelo, 75 - Pianella (PE), email aurelio.toro@gmail.com, Tel. 085 972 296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1

DESCRIZIONE

appartamento posto al piano primo con giardino esclusivo al piano terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** DIRITTO DI Abitazione 1/1

CONFINI

sub 19, sub 3 vano scala, sub 2 corte, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	77,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	1,00 m	1
Giardino	33,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq	1,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				92,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2006 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 13/04/2006 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 253,06 Piano T-1
Dal 17/02/2011 al 05/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 253,06 Piano T-1
Dal 05/12/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 253,06 Piano T-1

DATI CATASTALI

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

17	1051	18	2	A2	4	5	98 mq	253,06 €	T-1	
----	------	----	---	----	---	---	-------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NON CI SONO PATTI

STATO CONSERVATIVO

IN BUONE CONDIZIONI

PARTI COMUNI

SUB 1 CORTE COMUNE
SUB 3 INGRESSO E VANO SCALA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SERVITU' CONOSCIUTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI IN C.A.
ESPOSIZIONE OVEST
STRUTTURE TELAI IN C.A.
SOLAI IN LATEROCEMENTO
PAVIMENTAZIONE INTERNA MONOCOTTURA
IMPIANTI ELETTRICI SOTTOTRACCIA
TERRENO ESCLUSIVO A GIARDINO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA EX MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2002 al 13/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOFFRE' NICOLA	11/11/2002	70838	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	27/11/2002	17870	12831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006 al 17/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO	13/04/2006	96555	15886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	14/04/2006	8126	5048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 05/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO ANCHINI	17/02/2011	71602	13867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	03/03/2011	3378	1959

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2016 al 26/02/2025	**** Omissis ****	SENTENZA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	05/12/2016	2283	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	30/03/2018	2781	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 03/03/2011
Reg. gen. 3379 - Reg. part. 648
Quota: 1/1
Importo: € 296.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: NOTAIO FRANCESCO ANCHINI
Data: 17/02/2011

N° repertorio: 71603

N° raccolta: 13868

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 11/02/2022
Reg. gen. 1981 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 353.882,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.941,12

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a PESCARA il 30/03/2018
Reg. gen. 3991 - Reg. part. 2781
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a PESCARA il 18/07/2024
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 8098
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste , nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 94 + lo 05% dell'importo con un minimo di € 200.

NORMATIVA URBANISTICA

PUE normativa specifica di zona

REGOLARITÀ EDILIZIA

C.E. n. 9479 del 4/11/2002 DIA del 9/01/2003 DIA del 18/09/2003

ultimazione lavori dello 03/04/2008

richiesta di agibilità del 03/04/2008

la planimetria catastale, risulta conforme allo stato attuale dell'immobile, così anche la planimetria catastale depositata in comune per la richiesta di agibilità, la planimetria progettuale approvata risulta un piccolo ripostiglio che in realtà non esiste.

Avendo presentato, il tecnico, una planimetria catastale, per l'agibilità, priva del piccolo ripostiglio fa presupporre che sia stata fatta una variante ma non sono state rintracciate le planimetrie, in tutti i casi la sanatoria eventuale comporterebbe una spesa di circa € 3.000,00 compreso le sanzioni, tale somma verrà defalcata dal valore totale dell'immobile in modo da garantire l'acquisto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

nulla

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T

DESCRIZIONE

autorimessa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** DIRITTO DI Abitazione 1/1

CONFINI

sub 14, sub 4 comune, sub 8, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2006 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 29,44 Piano T
Dal 13/04/2006 al 17/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 29,44 Piano T
Dal 17/02/2011 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 29,44 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1051	13	2	C6	5	19	22 mq	29,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NON CI SONO PATTI

STATO CONSERVATIVO

IN BUONE CONDIZIONI

PARTI COMUNI

SUB 1 CORTE COMUNE
SUB 3 INGRESSO E VANO SCALA
SUB 4 DISIMPEGNO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SERVITU' CONOSCIUTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI IN C.A.
ESPOSIZIONE SUD
ALTEZZA INTERNA 2.40 M.
SOLAI IN LATEROCEMENTO
PAVIMENTI INTERNI BATTUTO IN CLS
PARETI INTONACATE
IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA
PORTA BASCULANTE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA EX MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA EX MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/2002 al 13/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIOFFRE' NICOLA	11/11/2002	70838	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	27/11/2002	17870	12831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006 al 17/02/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO D'AMBROSIO	13/04/2006	96555	15886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	14/04/2006	8126	5048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2011 al 26/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO ANCHINI	17/02/2011	71602	13867
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	03/03/2011	3378	1959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCARA il 03/03/2011
Reg. gen. 3379 - Reg. part. 648
Quota: 1/1
Importo: € 296.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: NOTAIO FRANCESCO ANCHINI
Data: 17/02/2011
N° repertorio: 71603
N° raccolta: 13868
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PESCARA il 11/02/2022
Reg. gen. 1981 - Reg. part. 215
Quota: 1/1
Importo: € 353.882,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.941,12

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a PESCARA il 18/07/2024
Reg. gen. 11125 - Reg. part. 8098
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste , nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 94 + lo 05% dell'importo con un minimo di € 200.

NORMATIVA URBANISTICA

PUE normativa specifica di zona

C.E. n. 9479 del 4/11/2002 DIA del 9/01/2003 DIA del 18/09/2003

ultimazione lavori dello 03/04/2008

richiesta di agibilità del 03/04/2008

la planimetria catastale, la planimetria progettuale approvata e lo stato di fatto risultano regolari.

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

nulla

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.

sono stati formati due lotti in quanto sull'appartamento vi è il diritto di abitazione mentre l'autorimessa è libera.

Nel caso il diritto di abitazione sia opponibile, si consiglia di raggruppare gli immobili in unico lotto in modo che la vendita sia facilitata dall'appetibilità del bene sul mercato. Il prezzo base di vendita del lotto unico sarà la somma algebrica dei due importi, quindi € 101406,00 + € 11.000,00 = € 112406,00.-

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1 appartamento posto al piano primo con giardino esclusivo al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.409,00
il metodo di stima utilizzato è l'MCA come indicato dal sistema europeo, quindi della media del prezzo di mercato di immobili consimili posti in zone omogenee.
in questo caso, si è decurtato il valore di circa € 3.000,00 per eventuale sanatoria di opere interne dovuta alla mancanza del piccolo ripostiglio; inoltre per quanto alla "SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/12/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 2283 - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Trascrizione n. 2781.1/2018 Reparto PI di PESCARA in atti dal 30/03/2018" la sig.ra **** Omissis **** ha il diritto di abitazione e quindi si per determinare il valore di tale diritto si prende in esame la tabella del calcolo dell'usufrutto ottenendo che per la nuda proprietà, per una persona di circa 38 anni, sarebbe il 15% mentre per l'usufrutto sarebbe l'85% del valore. Essendo il valore a mq dell'immobile è pari ad € 1.100,00, calcolando il 15% di esso si ottiene € 165,00/mq come valore di proprietà mentre l'85% è pari a € 935,00/mq.. Quindi nel caso l'assegnazione del godimento della casa familiare non sia opponibile il valore a mq. sarà di € 165,00 il valore totale del bene corrisponderà ad € 15.211,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) -	92,19 mq	1.100,00 €/mq	€ 101.409,00	100,00%	€ 101.409,00

via antonio spagnuolo n.2, piano T-1				
Valore di stima:				€ 101.409,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T autorimessa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

il metodo di stima utilizzato è l'MCA come indicato dal sistema europeo, quindi della media del prezzo di mercato di immobili consimili posti in zone omogenee.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 11.000,00

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.

Pianella, li 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Toro Aurelio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - richiesta abitabilità (Aggiornamento al 03/04/2008)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 18/09/2003)

- ✓ N° 1 Foto - esterni (Aggiornamento al 14/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - tutti i catastali compreso visure (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - segnalazione fine lavori
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 14/11/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1 appartamento posto al piano primo con giardino esclusivo al piano terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUE normativa specifica di zona

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUE normativa specifica di zona

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo n.2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	92,19 mq
Stato conservativo:	IN BUONE CONDIZIONI		
Descrizione:	appartamento posto al piano primo con giardino esclusivo al piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA EX MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via antonio spagnuolo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1051, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONE CONDIZIONI		
Descrizione:	autorimessa		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA EX MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO SPAGNUOLO N.2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 03/03/2011

Reg. gen. 3379 - Reg. part. 648

Quota: 1/1

Importo: € 296.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 148.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: NOTAIO FRANCESCO ANCHINI

Data: 17/02/2011

N° repertorio: 71603

N° raccolta: 13868

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a PESCARA il 30/03/2018

Reg. gen. 3991 - Reg. part. 2781

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a PESCARA il 18/07/2024

Reg. gen. 11125 - Reg. part. 8098

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO SPAGNUOLO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCARA il 03/03/2011

Reg. gen. 3379 - Reg. part. 648

Quota: 1/1

Importo: € 296.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 148.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: NOTAIO FRANCESCO ANCHINI

Data: 17/02/2011

N° repertorio: 71603

N° raccolta: 13868

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a PESCARA il 18/07/2024

Reg. gen. 11125 - Reg. part. 8098

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****