

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Saia Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	12
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	21

Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.458,84	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	37

In data 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Saia Filippo, con studio in Corso Umberto, 44 - Pescara (PE), email filippo.saia.fs@gmail.com, PEC filippo.saia@archiworldpec.it, Tel. 085 4224007, Fax 085 375254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)

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

Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

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

il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando in atti estratti catastali, salvo lo stralcio di mappa - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali che sembrano immutati (in base alle visure storiche acquisite) rispetto agli originari

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

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

il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando in atti estratti catastali, salvo lo stralcio di mappa - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali che sembrano immutati (in base alle visure storiche acquisite) rispetto agli originari

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

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

il creditore precedente ha optato per l'esclusivo deposito di certificazione notarile sostitutiva - non risultando in atti estratti catastali, salvo lo stralcio di mappa - che tra l'altro evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, con dati catastali attuali che sembrano immutati (in base alle visure storiche acquisite) rispetto agli originari

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

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)

Da precisare che a seguito di acquisto degli immobili oggetto di procedura da parte dei coniugi in regime di comunione patrimoniale Sigg.ri **** Omissis **** - giusto atto in data 6/12/2007, Rep. 78104, Racc. 24915, per Notaio Giofrè (Allegato C) - seguiva per i predetti sentenza di separazione con assegnazione di beni del 10/7/2018 trascritta a Pescara il 31/7/2018 con RP 6913, con la quale il Sig. **** Omissis **** cedeva alla Sig.ra **** Omissis **** la sua quota pari ad 1/2 (Allegato D).

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

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)

Da precisare che a seguito di acquisto degli immobili oggetto di procedura da parte dei coniugi in regime di comunione patrimoniale Sigg.ri **** Omissis **** - giusto atto in data 6/12/2007, Rep. 78104, Racc. 24915, per Notaio Giofrè (Allegato C) - seguiva per i predetti sentenza di separazione con assegnazione di beni del 10/7/2018 trascritta a Pescara il 31/7/2018 con RP 6913, con la quale il Sig. **** Omissis **** cedeva alla Sig.ra **** Omissis **** la sua quota pari ad 1/2 (Allegato D).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

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)

Da precisare che a seguito di acquisto degli immobili oggetto di procedura da parte dei coniugi in regime di comunione patrimoniale Sigg.ri **** Omissis **** - giusto atto in data 6/12/2007, Rep. 78104, Racc. 24915, per Notaio Giofrè (Allegato C) - seguiva per i predetti sentenza di separazione con assegnazione di beni del 10/7/2018 trascritta a Pescara il 31/7/2018 con RP 6913, con la quale il Sig. **** Omissis **** cedeva alla Sig.ra **** Omissis **** la sua quota pari ad 1/2 (Allegato D).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Sulla scorta dell'atto di acquisto in data 6/12/2007 per Notaio Giofrè (Rep. 78104 - Racc. 24915) l'appartamento confina con scala condominiale e distacchi del fabbricato (Allegato C).

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

In base all'atto di compravendita del 6/12/2007 il bene confina con: proprietà **** Omissis ****, società venditrice e spazio di manovra condominiale (Allegato C). Salvo altri e/o aventi causa

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

In base all'atto di compravendita del 6/12/2007 il bene confina con area condominiale e spazio di manovra a più lati (Allegato C). Salvo altri e/o aventi causa

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	85,00 mq	0,85	72,25 mq	2,40 m	3°
Balcone scoperto	7,56 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	3°
loggia	11,90 mq	13,20 mq	0,40	5,28 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				79,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,63 mq		

Si precisa che, trattandosi di sottotetto, l'altezza indicata corrisponde alla media arrotondata tra la massima e la minima (per quanto verificabile sui luoghi) con conseguente applicazione di idoneo coefficiente correttivo, mentre la superficie coperta è stata desunta dai dati catastali e quella scoperta computata a mezzo di rilievo scalimetrico grafico applicato alla planimetria catastale, con conseguenti accettabili approssimazioni tecniche. Si precisa altresì che la superficie netta, data la tipologia in esame, è stata determinata in ragione del 90% della relativa superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq
--	-----------------

I dati sono stati desunti dalla relativa visura catastale (Allegato B), risultando peraltro impossibile procedere a più analitici accertamenti sui luoghi dati gli ingombri dei materiali depositati nello stesso garage, come da evidenze fotografiche (Allegato L).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I dati sono stati desunti dalla relativa visura catastale (Allegato B).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2018 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 782, Sub. 11 Categoria A2 Superficie catastale 92,00 mq Rendita € 278,37 Piano 3

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali risultando ancora in visura i diritti in comunione del Sig ****
Omissis ****

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2018 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 782, Sub. 5

	Categoria C6, Cons. 18,00 Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 32,54 Piano Terra
--	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali risultando ancora in visura i diritti in comunione del Sig **** Omissis ****

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2018 al 29/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 782, Sub. 15 Categoria C6, Cons. 12,00 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 9,30 Piano Terra

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali risultando ancora in visura i diritti in comunione del Sig **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	782	11		A2	4	5,5 vani	Tot. mq. 92,00 mq	278,37 €	3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati esposti e quelli esplicitati nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato B) il sottoscritto ha riscontrato incongruenze coincidenti con:

- realizzazione di locale wc catastalmente non rappresentato;
- differente indicazione sulla planimetria catastale delle altezze interne.

Si segnala infine che la visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta ancora i diritti di

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	782	5		C6			20,00 mq	32,54 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sulla scorta di mero esame visivo, risultando impossibilitato l'accesso (Allegato L), lo stato di fatto dell'unità in parola appare conforme alla relativa rappresentazione catastale, con obbligata riserva.

Si segnala infine che la visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta ancora i diritti di comunione con **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	782	15		C6			12,00 mq	9,3 €	Terra	

Corrispondenza catastale

I confini del posto auto non risultano chiaramente delimitati rispetto alle porzioni contigue (Allegato L).

Si segnala infine che la visura catastale non è allineata all'attualità in quanto riporta ancora i diritti di comunione di **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento (Allegato P), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- in data 29/5/2024:

* deposito telematico note preliminari (Allegato A);

* acquisizione documentazione catastale (Allegato B);

* acquisizione titolo di provenienza degli immobili, ovvero atto di compravendita del 6/12/2007 (Allegato C);

* acquisizione sentenza di divorzio con assegnazione dei beni (Allegato D);

- in data 30/5/2024 acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 29/5/2024, di Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza della Sig.ra **** Omissis **** (Allegato E);

- acquisizione, previa formale richiesta del Custode **** Omissis ****, della dichiarazione degli Uffici della Agenzia delle Entrate in ordine alla inesistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati riguardanti gli immobili oggetto di procedura (Allegato F);

- in data 3/6/2024 mancato accesso presso gli immobili oggetto di procedura, come da relativo verbale (Allegato G);

- in data 6/6/2024 accesso presso gli immobili di procedura finalizzato alle verifiche di rito, eseguito congiuntamente al citato Custode, come da relativo verbale (Allegato H);

- in data 6/8/2024, con riferimento alla formale istanza di accesso agli atti del 31/5/2024, comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Montesilvano di irreperibilità della documentazione tecnico-amministrativa richiesta (Allegato I).

Nelle more il sottoscritto procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nel prosieguo della presente disamina.

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

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento (Allegato P), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- in data 29/5/2024:

* deposito telematico note preliminari (Allegato A);

* acquisizione documentazione catastale (Allegato B);

* acquisizione titolo di provenienza degli immobili, ovvero atto di compravendita del 6/12/2007 (Allegato C);

* acquisizione sentenza di divorzio con assegnazione dei beni (Allegato D);

- in data 30/5/2024 acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 29/5/2024, di Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza della Sig.ra **** Omissis **** (Allegato E);

- acquisizione, previa formale richiesta del Custode **** Omissis ****, della dichiarazione degli Uffici della Agenzia delle Entrate in ordine alla inesistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati riguardanti gli immobili oggetto di procedura (Allegato F);

- in data 3/6/2024 mancato accesso presso gli immobili oggetto di procedura, come da relativo verbale (Allegato G);

- in data 6/6/2024 accesso presso gli immobili di procedura finalizzato alle verifiche di rito, eseguito congiuntamente al citato Custode, come da relativo verbale (Allegato H);

- in data 6/8/2024, con riferimento alla formale istanza di accesso agli atti del 31/5/2024, comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Montesilvano di irreperibilità della documentazione tecnico-amministrativa richiesta (Allegato I).

Nelle more il sottoscritto procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nel prosieguo della presente disamina.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Le operazioni peritali d'Ufficio, a seguito del deposito del verbale di accettazione e giuramento (Allegato P), hanno seguito lo svolgimento riepilogato in appresso:

- in data 29/5/2024:

* deposito telematico note preliminari (Allegato A);

* acquisizione documentazione catastale (Allegato B);

* acquisizione titolo di provenienza degli immobili, ovvero atto di compravendita del 6/12/2007 (Allegato C);

* acquisizione sentenza di divorzio con assegnazione dei beni (Allegato D);

- in data 30/5/2024 acquisizione, previa formale richiesta a mezzo p.e.c. del 29/5/2024, di Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza della Sig.ra **** Omissis **** (Allegato E);

- acquisizione, previa formale richiesta del Custode **** Omissis ****, della dichiarazione degli Uffici della Agenzia delle Entrate in ordine alla inesistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati riguardanti gli immobili oggetto di procedura (Allegato F);

- in data 3/6/2024 mancato accesso presso gli immobili oggetto di procedura, come da relativo verbale (Allegato G);

- in data 6/6/2024 accesso presso gli immobili di procedura finalizzato alle verifiche di rito, eseguito congiuntamente al citato Custode, come da relativo verbale (Allegato H);

- in data 6/8/2024, con riferimento alla formale istanza di accesso agli atti del 31/5/2024, comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Montesilvano di irreperibilità della documentazione tecnico-amministrativa richiesta (Allegato I).

Nelle more il sottoscritto procedeva ad ulteriori indagini ed acquisizioni documentali, meglio esplicitati nel prosieguo della presente disamina.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati_

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

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati_

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

In base alla documentazione disponibile non risultano patti formalizzati_

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Le verifiche esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'immobile definibile buono, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).

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

Le pur limitate verifiche esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'unità definibile buono, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Le verifiche visive esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'unità definibile ordinario, a meno della assenza di chiara delimitazione, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (ed in particolare l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico del 17/10/2007), risulta bene comune di pertinenza dell'unità in esame il vano scala e la corte identificati dal Sub 16 (Allegato B).

Nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 per Notaio Giofrè si legge: "... Si precisa tra le parti che l'area esterna di manovra di fronte ai garages ed all'ingresso e scala condominiale, catastalmente individuata con il sub 16, è destinata ad essere in comune con tutti gli altri condomini ..." (Allegato C).

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

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (ed in particolare l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico del 17/10/2007), risulta bene comune di pertinenza dell'unità in esame il vano scala e la corte identificati dal Sub 16 (Allegato B).

Nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 per Notaio Giofrè si legge: "... Si precisa tra le parti che l'area esterna di manovra di fronte ai garages ed all'ingresso e scala condominiale, catastalmente individuata con il sub 16, è destinata ad essere in comune con tutti gli altri condomini ..." (Allegato C).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita (ed in particolare l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico del 17/10/2007), risulta bene comune di pertinenza dell'unità in esame il vano scala e la corte identificati dal Sub 16 (Allegato B).

Nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 per Notaio Giofrè si legge: "... Si precisa tra le parti che l'area esterna di manovra di fronte ai garages ed all'ingresso e scala condominiale, catastalmente individuata con il sub 16, è destinata ad essere in comune con tutti gli altri condomini ..." (Allegato C).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Sull'atto di provenienza in data 6/12/2007 si legge: "... quanto sopra è dato a corpo e non a misura con accessioni, pertinenze, diritti, usi azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, si possiedono e si ha diritto a possedere dalla parte venditrice, con i diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti C.C.; per liberi e franchi i beni da pesi, oneri,

ipoteche, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli ..." (Allegato C)

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

Sull'atto di provenienza in data 6/12/2007 si legge: "... quanto sopra è dato a corpo e non a misura con accessioni, pertinenze, diritti, usi azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, si possiedono e si ha diritto a possedere dalla parte venditrice, con i diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti C.C.; per liberi e franchi i beni da pesi, oneri, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli ..." (Allegato C)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Sull'atto di provenienza in data 6/12/2007 si legge: "... quanto sopra è dato a corpo e non a misura con accessioni, pertinenze, diritti, usi azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, si possiedono e si ha diritto a possedere dalla parte venditrice, con i diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti C.C.; per liberi e franchi i beni da pesi, oneri, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli ..." (Allegato C)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Sulla scorta delle verifiche esperite sui luoghi, nonché della documentazione disponibile, risultano le caratteristiche costruttive in appresso:

- Esposizione prevalente: zona giorno a Sud-Ovest, zona notte a Nord-Est,
- Str. verticali: in cemento armato;
- Solai: in latero cemento;
- Copertura: a falde con manto di protezione in laterizio;
- Pareti esterne: in laterizio intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate, ovvero parzialmente rivestite con piastrelle in corrispondenza della cucina e dei servizi;
- Pavimentazione interna: in piastrelle;
- Infissi esterni: in alluminio con vetro-camera;
- Infissi interni: in legno;
- Scale condominiali: gettate in opera;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: del tipo sotto-traccia, autonomo con caldaia a gas il termico, è altresì presente un camino a legna nel soggiorno ed un impianto video-citofonico.

Dette caratteristiche, nell'insieme, risultano visivamente evidenziate dalle allegato foto nn. 1/27 (Allegato L).

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

Le verifiche esperibili sui luoghi - limitate dall'impossibilità di accedere a causa degli ingombri dovuti al materiale depositato nello stesso garage - hanno in termini generalizzati evidenziato caratteristiche costruttive standard, esemplificativamente caratterizzate da murature in laterizio intonacate, porta di accesso in ferro del tipo basculante, presenza di impianto elettrico, oltre ad accesso diretto dalla pubblica via attraverso area comune (Allegato L).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Le verifiche esperite sui luoghi hanno evidenziato l'assenza di una chiara delimitazione del posto auto, e la presenza di pavimentazione in betonella in ordinario stato di conservazione (Allegato L).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutata, trasferitasi ad indirizzo sconosciuto (Allegato G - H)

Sulla scorta di specifica istanza rivolta ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate, con riferimento ad eventuali contratti di locazione e/o comodato relativi al bene in oggetto, i predetti Uffici comunicavano che "... non esistono contratti di locazione/comodato registrati ..." (Allegato F).

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

L'immobile risulta nella disponibilità dai figli dell'esecutata, trasferitasi ad indirizzo sconosciuto (Allegati G - H)

Sulla scorta di specifica istanza rivolta ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate, con riferimento ad eventuali contratti di locazione e/o comodato relativi al bene in oggetto, i predetti Uffici comunicavano che "... non esistono contratti di locazione/comodato registrati ..." (Allegato F).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Al momento dell'accesso sui luoghi l'unità non risultava occupato da alcun veicolo (Allegato L).

Sulla scorta di specifica istanza rivolta ai competenti Uffici della Agenzia delle Entrate, con riferimento ad eventuali contratti di locazione e/o comodato relativi al bene in oggetto, i predetti Uffici comunicavano che "... non esistono contratti di locazione/comodato registrati ..." (Allegato F).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 02/06/1998	**** Omissis ****	Atto precedente il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/06/1998 al 05/01/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/09/2001	11383	7849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1998 al 13/07/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	21/12/1998	47874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/01/1999	74	70
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2005 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	04/07/2005	63399	18370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/07/2005	12077	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/02/2007 al 06/03/2007	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2007	4366	2905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2007	4367	2906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2007 al 31/07/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè	06/12/2007	78104	24915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/12/2007	24098	14646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2018 al 05/02/2024	**** Omissis ****	SENTENZA DI DIVORZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	10/07/2018	1158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/07/2018	9959	6913
		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;

Al 25/9/2024 non risultano atti successivi al pignoramento (Allegato Q).
L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato C).

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 02/06/1998	**** Omissis ****	Atto precedente il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/06/1998 al 05/01/1999	**** Omissis ****	Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	25/09/2001			11383	7849
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1998 al 13/07/2005	**** Omissis ****			DONAZIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	21/12/1998	47874	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/01/1999	74	70
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2005 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	04/07/2005	63399	18370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/07/2005	12077	7224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 06/03/2007	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giofrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2007	4366	2905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giofrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2007	4367	2906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2007 al 31/07/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Gioffrè	06/12/2007	78104	24915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/12/2007	24098	14646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2018 al 05/02/2024	**** Omissis ****	SENTENZA DI DIVORZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	10/07/2018	1158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/07/2018	9959	6913
		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;

Al 25/9/2024 non risultano atti successivi al pignoramento (Allegato Q).

L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato C).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 02/06/1998	**** Omissis ****	Atto precedente il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/06/1998 al 05/01/1999	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	25/09/2001	11383	7849
		Registrazione			
Dal 21/12/1998 al 13/07/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	21/12/1998	47874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/01/1999	74	70
		Registrazione			
Dal 04/07/2005 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marra	04/07/2005	63399	18370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	12/07/2005	12077	7224
		Registrazione			
Dal 28/02/2007 al 06/03/2007	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giofrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	06/03/2007	4366	2905		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007 al 14/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè	28/02/2007	77302	24315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	06/03/2007	4367	2906
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2007 al 31/07/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè	06/12/2007	78104	24915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	14/12/2007	24098	14646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2018 al 05/02/2024	**** Omissis ****	SENTENZA DI DIVORZIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PESCARA	10/07/2018	1158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	31/07/2018	9959	6913
		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;

Al 25/9/2024 non risultano atti successivi al pignoramento (Allegato Q).
L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato C).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta alla somma di € 329,00 per l'intero lotto

L'ispezione ipotecaria di aggiornamento al 25/9/2024 viene prodotta in allegato (Allegato Q).

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta alla somma di € 329,00 per l'intero lotto

L'ispezione ipotecaria di aggiornamento al 25/9/2024 viene prodotta in allegato (Allegato Q).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni**• Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 30/01/2024

Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta alla somma di € 329,00 per l'intero lotto

L'ispezione ipotecaria di aggiornamento al 25/9/2024 viene prodotta in allegato (Allegato Q).

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3**

Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).

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

Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I). Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).

Debitamente considerati:

- l'irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste, pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D);
- l'attuale stato dei luoghi, difforme dalla planimetria catastale presentata in data 1/10/2007 relativamente alle altezze interne (ovvero del solaio di copertura trattandosi sostanzialmente di mansarda) ed alla presenza di un locale igienico non rappresentato (Allegato B);
- la foto aerea riferibile al 7/9/2007 ed acquisita sulla piattaforma denominata "Google Earth" (Allegato R), che mostra una situazione esterna difforme dalla citata planimetria catastale del 1/10/2007 ma sostanzialmente coincidente con la configurazione attuale dell'immobile, come rappresentata da ulteriore foto aerea recente (Allegato S) e dall'insieme della documentazione fotografica eseguita sui luoghi (Allegato F);
- l'individuazione, nella citata sentenza di divorzio (Allegato D), di "... certificato di agibilità rilasciato in data 31.05.2018 ...";

il sottoscritto, pur alla luce del disposto di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del T.U. sull'edilizia, ritenendo inattendibile la planimetria di primo accatastamento ed insufficiente l'immagine d'epoca reperita, evidenzia che la regolarità edilizia dell'immobile in parola, sulla scorta delle indagini esperite e della documentazione disponibile, sia al momento indeterminata, con conseguente deprezzamento del bene in sede estimativa.

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I). Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).

Stante l'irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste - pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D) - nonché l'oggettiva impossibilità di eseguire esatte misurazioni sui luoghi a fini di comparazione con la planimetria di primo accatastamento di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia, correlata al materiale depositato all'interno del garage che ne ha impedito materialmente il rilievo (vedasi in particolare foto n° 29 - Allegato F), risulta

indeterminata la regolarità edilizia dell'immobile in parola, con conseguente deprezzamento del bene in sede estimativa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I).

Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).

Stante l'attuale irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste - pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D) - nonostante il difetto di chiara delimitazione dell'immobile (vedasi in particolare foto n° 31/32 - Allegato F), il sottoscritto ritiene che, con riferimento alla planimetria di primo accatastamento, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia, il posto auto in questione, salvo approfondimenti celerimetrici, sia da ritenersi conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

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

Non risulta una formale costituzione di ente condominiale, nè è stata rilevata alcuna targa contenente gli estremi di identificazione dell'amministratore, restano pertanto indeterminati eventuali oneri condominiali insoluti.

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

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

Non risulta una formale costituzione di ente condominiale, nè è stata rilevata alcuna targa contenente gli estremi di identificazione dell'amministratore, restano pertanto indeterminati eventuali oneri condominiali insoluti.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T

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

Non risulta una formale costituzione di ente condominiale, nè è stata rilevata alcuna targa contenente gli estremi di identificazione dell'amministratore, restano pertanto indeterminati eventuali oneri condominiali insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di appartamento oltre annessi funzionali coincidenti con garage e posto auto ubicati in corrispondenza del medesimo fabbricato si ritiene opportuna la formazione di singolo lotto di vendita, non soggetto ad IVA. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3
Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.874,52
La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):
 - variabili tra un minimo pari ad €/mq. 840,00 ed un massimo pari ad €/mq. 1.250,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 1.045,00;
 - corrispondente ad €/mq. 907,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";
 - corrispondente ad €/mq. 1.450,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "immobiliare.it";
 - pari ad €/mq. 1.415,00 quale valore medio desunto da comparabili annunci di vendite immobiliari.Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq. $(1.045,00 + 907,00 + 1.450,00 + 1.415,00) : 4 =$ €/mq. 1.204,00.
In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, stante la peculiarità rilevata, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente inerente il deprezzamento.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T
Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.686,60
La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):
- variabili tra un minimo pari ad €/mq. 640,00 ed un massimo pari ad €/mq. 950,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 795,00;
- corrispondente ad €/mq. 758,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";
- pari ad €/mq. 650,00 quale valore medio desunto da indagini di mercato eseguite in zona.
Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq. $(795,00 + 758,00 + 650,00) : 3 =$ €/mq. 734,33.
In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, stante la peculiarità rilevata, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente inerente il deprezzamento.

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T
Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.384,00
La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):
- variabili tra un minimo pari ad €/mq. 250,00 ed un massimo pari ad €/mq. 370,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 310,00;
- corrispondente ad €/mq. 286,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";
- pari ad €/mq. 250,00 quale valore medio desunto da indagini di mercato eseguite in zona.
Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq. $(310,00 + 286,00 + 250,00) : 3 =$ €/mq. 282,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	79,63 mq	1.204,00 €/mq	€ 95.874,52	100,00%	€ 95.874,52
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	20,00 mq	734,33 €/mq	€ 14.686,60	100,00%	€ 14.686,60

Bene N° 3 - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	12,00 mq	282,00 €/mq	€ 3.384,00	100,00%	€ 3.384,00
Valore di stima:					€ 113.945,12

Valore di stima: € 113.945,12

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 85.458,84

Debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, tenuto altresì conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
 - della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
 - dello stato di occupazione;
 - dei profili di indeterminazione rilevati in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica e dei correlati oneri di eventuale adeguamento;
 - dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale e dei correlati oneri di allineamento,
- il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 20% ed un massimo del 30%, concretamente assunta pari al valore medio del 25%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente ad € 85.458,84.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rinviando alle relative specifiche sezioni della presente disamina, si segnala l'indeterminazione dei beni nn. 1 e 2 relativamente alle rispettive condizioni di regolarità edilizia_

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

Pescara, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Saia Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A - Deposito note preliminari
- ✓ Altri allegati - B - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - C - Atto di compravendita in data 6-12-2007
- ✓ Altri allegati - D - Sentenza di divorzio in data 10-7-2018
- ✓ Altri allegati - E - Certificazione stato civile e residenza
- ✓ Altri allegati - F - Nota di riscontro della Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - G - Verbale in data 3-6-2024
- ✓ Altri allegati - H - Verbale in data 6-6-2024
- ✓ Altri allegati - I - Stralcio istanza di accesso agli atti ufficio tecnico di Montesilvano e relativa nota di riscontro
- ✓ Altri allegati - L - Documentazione fotografica - Foto nn. 1-32
- ✓ Altri allegati - M - Dati Urbanistici - Geoportale Comune di Montesilvano
- ✓ Altri allegati - N - Relazione notarile
- ✓ Altri allegati - O - Riferimenti estimativi
- ✓ Altri allegati - P - Verbale di accettazione - giuramento e relativo deposito
- ✓ Altri allegati - Q - Ispezione ipotecaria di aggiornamento
- ✓ Altri allegati - R - Foto aerea in data 7-9-2007
- ✓ Altri allegati - S - Foto aerea recente

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3
Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T
Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T
Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M).

Prezzo base d'asta: € 85.458,84

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.458,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	79,63 mq
Stato conservativo:	Le verifiche esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'immobile definibile buono, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).		
Descrizione:	Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai figli dell'esecutata, trasferitasi ad indirizzo sconosciuto (Allegato G - H)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Le pur limitate verifiche esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'unità definibile buono, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).		
Descrizione:	Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dai figli dell'esecutata, trasferitasi ad indirizzo sconosciuto (Allegati G - H)		

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Le verifiche visive esperire sui luoghi hanno evidenziato uno stato conservativo dell'unità definibile ordinario, a meno della assenza di chiara delimitazione, come da allegata documentazione fotografica (Allegato L).		
Descrizione:	Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso sui luoghi l'unità non risultava occupato da alcun veicolo (Allegato L).		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pescara il 14/12/2007
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 4975
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 30/01/2024
Reg. gen. 1374 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura