

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pace Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra.....	25



Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 481.500,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	33



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Pace Vincenzo, con studio in Via Catullo, 5 - 65010 - Spoltore (PE), email archpace68@yahoo.it, Tel. 085 49 62 820, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via B Croce n. 190 composto da un piano quinto costituito da ingresso, cucina (verandata), lavanderia, un disimpegno, bagno, soggiorno, camera ripostiglio di circa 154,00 mq. lordi complessivi, oltre balcone su più lati di circa 155,00 mq. lordi; e da un piano sesto (mansarda abitabile) costituito da tre vani, un bagno, corridoio, tre ripostigli, uno spogliatoio, e due wc,(questi ultimi da ripristinare a ripostigli) di circa 114,00 mq. lordi complessivi, oltre terrazzini di complessivi 9,50 mq.lordi circa.

I piani risultano uniti da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Locale Garage di circa mq. 16,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Locale Garage di circa mq. 20,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

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.

Dall'Estratto di matrimonio si è accertato che l'esecutato ha contratto matrimonio in Pescara (Pe) in data 12/07/1980 e che con successivo atto del 13/10/2022 Rep. 52081 racc. 19487 a rogito del Notaio **** Omissis **** Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara RG 17177 RP 12207 lo stesso risulta in regime patrimoniale di separazione dei beni. (all.A)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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.

Dall'Estratto di matrimonio si è accertato che l'esecutato ha contratto matrimonio in Pescara (Pe) in data 12/07/1980 e che con successivo atto del 13/10/2022 Rep. 52081 racc. 19487 a rogito del Notaio **** Omissis **** Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara RG 17177 RP 12207 lo stesso risulta in regime patrimoniale di separazione dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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.

Dall'Estratto di matrimonio si è accertato che l'esecutato ha contratto matrimonio in Pescara (Pe) in data 12/07/1980 e che con successivo atto del 13/10/2022 Rep. 52081 racc. 19487 a rogito del Notaio **** Omissis **** Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pescara RG 17177 RP 12207 lo stesso risulta in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Confinanti:

Distacco vano scala; Distacco su Via Benedetto Croce; Distacco su cortile condominiale salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Confinante con proprietà Felaco; Proprietà De Leonardis; Cortile condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Confinante con proprietà Felaco; Proprietà Savino; Cortile condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione (piano quinto)	126,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	0,00 m	Piano Quinto
Balcone	141,00 mq	155,00 mq	0,15	23,00 mq	0,00 m	Piano Quinto
Abitazione Piano sesto (mansarda abitabile)	91,00 mq	114,00 mq	0,90	103,00 mq	0,00 m	Piano Sesto (mansarda abitabile)
Terrazzini	8,50 mq	9,50 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	Piano Sesto (mansarda abitabile)
Totale superficie convenzionale:				282,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				282,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,29 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1990 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 420, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2,30 Piano Piano 5
Dal 18/10/2013 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale 326 escluse aree scoperte 304 mq Rendita € 1.446,41 Piano 5-6
Dal 13/10/2022 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale 326 mq. escluse aree scoperte 304 mq Rendita € 1.446,41 Piano 5-6
Dal 15/02/2024 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 12 vani Superficie catastale Totale 326 mq. escluse aree scoperte 304 mq Rendita € 1.446,41 Piano 5-6
--	--	--

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1991 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 420, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 0,11 Piano Piano Terra
Dal 21/06/2005 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 73,60 Piano Piano Terra
Dal 13/10/2022 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 73,60 Piano Piano Terra
Dal 15/02/2024 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 19 mq Rendita € 73,60 Piano Piano Terra

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1990 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 420, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 0,08 Piano Piano Terra
Dal 18/10/2013 al 13/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 16,00 mq

		Rendita € 54,23 Piano Piano Terra
Dal 13/10/2022 al 15/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 54,23 Piano Piano Terra
Dal 15/02/2024 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 54,23 Piano Piano Terra

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	18	2	A2	3	12 vani	326 totale escluse aree scoperte 304 mq	1456,41 €	5-6	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

Piano Sesto (mansardato):

- allo stato di fatto si rileva una lieve modifica della tramezzatura dei vani wc rispetto a quanto assentito catastalmente;
- allo stato di fatto si rilevano diverse aperture (finestre) ricavate sulle falde inclinate delle camere che nei wc rispetto a quanto assentito catastalmente; (all.C)

Si precisa che i wc riportati catastalmente devono essere ripristinati a ripostigli secondo quanto riportato nella planimetria allegata nella C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/07/1991.

Si evidenzia che le falde inclinate perimetrali hanno differenti altezze che variano da un minimo di circa 0,25 mt. ad un massimo di circa 2,76 mt; e da un minimo di circa 0,90 mt. ad un massimo di 2,76 mt; mentre gli ambienti centrali presentano un'altezza di circa 2,80 mt.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	5	2	C6	4	19	19 mq	73,6 €	Piano Terra	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- allo stato di fatto il garage presenta una lunghezza inferiore rispetto a quanto assentito catastalmente;
 - allo stato di fatto non risulta presente all'interno del garage il wc rispetto a quanto assentito catastalmente;
- (All.C)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	421	6	2	C6	4	14	Totale 16 mq	54,23 €	Piano Terra	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- allo stato di fatto il garage risulta ampliato per la presenza di un wc rispetto a quanto assentito catastalmente;
- allo stato di fatto risulta presente un soppalco non riportato catastalmente;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara è emerso che sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo Atto n. 10713 Serie 1T, registrato il 30/10/2017 dal Notaio **** Omissis **** Rep. 121678/32375 il quale prevede una durata di locazione ventennale dal 31/10/2017 al 31/10/2037 sugli immobili oggetto di pignoramento.(all.E)

Si rileva altresì un successivo contratto (fornito dall'esecutato) registrato in Pescara il 09/02/2024 al n. 1361 serie 1T stipulato dal Notaio **** Omissis **** consistente nella rivalutazione degli importi del canone di locazione. (All.F)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara è emerso che sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo Atto n. 10713 Serie 1T, registrato il 30/10/2017 dal Notaio **** Omissis **** Rep. 121678/32375 il quale prevede una durata di locazione ventennale dal 31/10/2017 al 31/10/2037 sugli immobili oggetto di pignoramento. (All.E)

Si rileva altresì un successivo contratto (fornito dall'esecutato) registrato in Pescara il 09/02/2024 al n. 1361 serie 1T stipulato dal Notaio **** Omissis **** al fine di rivalutare gli importi del canone di locazione.(All.F)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Pescara è emerso che sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo Atto n. 10713 Serie 1T, registrato il 30/10/2017 dal Notaio **** Omissis **** Rep. 121678/32375 il quale prevede una durata di locazione ventennale dal 31/10/2017 al 31/10/2037 sugli immobili oggetto di pignoramento.(All.E)

Si rileva altresì un successivo contratto (fornito dall'esecutato) registrato in Pescara il 09/02/2024 al n. 1361 serie 1T stipulato dal Notaio **** Omissis **** al fine di rivalutare gli importi del canone di locazione.(All.F)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

L'immobile appare nel suo complesso in stato conservativo normale, ad eccezione di alcuni fenomeni riscontrati di ammaloramento della controsoffittatura del solaio del vano cucina (verandato), con parziale distacco dello stesso, dovuto presumibilmente ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Si riscontrano altresì ristagni di acque meteoriche in prossimità degli scarichi del balcone dovuti presumibilmente ad un mal funzionamento delle condotte di scarico delle stesse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

L'immobile appare in stato conservativo normale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

L'immobile appare in stato conservativo normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Str. verticali: c.a.,

Solai: latero cemento in parte controsoffittati;

Copertura: a falde perimetralmente e piana al centro;

Manto di copertura: tipo ardesia;

Pareti esterne ed interne: piano 5° internamente intonacate al civile e tinteggiate; esternamente rivestimento a mattoncini;

Pavimentazione interna: Piano 5° prevalentemente parquet, e pavimentazione del tipo cotto in cucina; bagno pavimentazione tipo gres; Piano 6° prevalentemente parquet; bagni pavimentazione e rivestimenti del tipo ceramica;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio con tapparelle; internamente porte in legno del tipo tamburato;

Volte: piano 5° volte piane; Piano 6° a falde inclinate perimetralmente e volte piane al centro;

Scale: scala di collegamento tra i due piani in parquet;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente e sottotraccia;

Altro: Impianto di condizionamento;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Str. verticali: c.a.;

Solai: latero cemento;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: tipo ardesia;

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate;

Pavimentazione interna: del tipo in graniglia;

Infissi esterni ed interni: porta principale del tipo a saracinesca;

Volte: piane;

Impianto elettrico: presente e sottotraccia;

Altro: soppalco da rimuovere;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Str. verticali: c.a.;
Solai: latero cemento;
Copertura: a falde;
Manto di copertura: tipo ardesia;
Pareti esterne ed interne: intonacate al civile e tinteggiate;
Pavimentazione interna: del tipo in graniglia;
Infissi esterni ed interni: porta esterna principale del tipo a saracinesca, porta interna in legno del tipo tamburato;
Volte: piane;
Scale:
Impianto elettrico: presente;
Altro: soppalco da rimuovere;

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi(figlio) con contratto di locazione e dall'esecutato e coniuge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi (figlio) con contratto e dall'esecutato e coniuge.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi (figlio) con contratto e dall'esecutato e coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1990 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANCHINI Francesco	31/10/1990	38509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatori Dei Registri di Pescara	20/11/1990	11299	8295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANCHINI Francesco	18/10/2013	72754	14737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri di Pescara	18/10/2013	13671	9804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2022 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Convenzione matrimoniale di separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO Donatella	13/10/2022	52081	19487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pescara	25/10/2022	17177	12207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2024 al 11/11/2025	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO	15/02/2024	52618	

ASTE GIUDIZIARIE®	Donatella		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria dei Registri di Pescara	07/03/2024	3429
			2502
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1991 al 25/10/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO Nicola	05/07/1991	217233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri di Pescara	10/07/1991	7436	5582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2022 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO Donatella	13/10/2022	52081	19487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pescara	25/10/2022	17177	12207

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2024 al 11/11/2025	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO Donatella	15/02/2024	52618	19866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pescara	07/03/2024	3429	2502
		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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1990 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANCHINI Francesco	31/10/1990	38509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pescara	20/11/1990	11299	8295
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al	**** Omissis ****	Atto di Compravendita Rettifica			

25/10/2022		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANCHINI Francesco	18/10/2013	72754	14737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Dei Registri di Pescara	05/11/2013	13671	9804
		Registrazione			
Dal 25/10/2022 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Convenzione Matrimoniale di Separazione dei Beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO Donatella	13/10/2022	52081	19487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/03/2024 al 11/11/2025	**** Omissis ****	Conservatoria Dei Registri di Pescara	25/10/2022	17177	12207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		QUARTUCCIO Donatella	15/02/2024	52618	19866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Pescara	07/03/2024	3429	2502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480
Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe) C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/11/2025
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla verifica presso l'ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa:

Euro 294,00 per la trascrizione di pignoramento (n. 12427 r.p.).

Euro 35,00 per l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (n. 1349 r.p.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480
Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe) C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/11/2025
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla verifica presso l'ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono rispettivamente di circa:

Euro 294,00 per la trascrizione di pignoramento (n. 12427 r.p.).

Euro 35,00 per l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (n. 1349 r.p.).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480
Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe)C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/11/2025
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla verifica presso l'ufficio della Conservatoria RR.II. di Pescara risultano che i costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizonisono rispettivamente di circa:

Euro 294,00 per la trascrizione di pignoramento (n. 12427 r.p.).

Euro 35,00 per l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (n. 1349 r.p.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;
- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972; (All. H)
- C.E. in Sanatoria n. 1474 del 14/09/1991; (All.G)

Risulta reperita l'Abitabilità n. 5754 del 03/04/1968; (all.I)

Risulta reperita L'APE (Attestato di Prestazione Energetica del 29/10/2017;(all.L)

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione edilizia si rilevano le seguenti difformità:

Piano Sesto (Mansarda abitabile):

- allo stato di fatto si rileva una lieve modifica della tramezzatura dei wc rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;
- allo stato di fatto si rilevano diverse aperture (finestre) ricavate sulle falde inclinate delle camere che nei wc rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991; (all.G)
- allo stato di fatto si rilevano due wc a sostituzione di due ripostigli secondo quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991;(all.G)

Per quanto riguarda le difformità riscontrate si precisa che i wc devono essere ripristinati a ripostigli (secondo quanto riportato nella C.E. in sanatoria n. 1474 del 14/09/1991) in quanto non vengono soddisfatti i requisiti minimi di altezza secondo quanto previsto dalle norme igienico sanitarie, ad eccezione delle aperture (finestre) le quali possono essere regolarizzate urbanisticamente;

I costi stimati per le opere di ripristino e la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere presumibilmente quantificati in €. 11.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

Ai fini della valutazione del bene si è tenuto conto di alcuni fattori determinanti come l'ubicazione del piano in questione (essendo lo stesso un attico), delle sue caratteristiche e rifiniture interne, e non per ultimo della situazione dovuta alla presenza di un contratto di locazione in essere di lunga durata (20 anni) che si allega in copia.

Detti fattori se pure in parte positivi (caratteristiche e rifiniture interne) ma anche negativi come la presenza di un contratto di locazione hanno contribuito a determinare il probabile valore di mercato del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;
- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972;(All.H)

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:

- Tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non è stato possibile effettuare un raffronto in quanto il garage non viene riportato graficamente in progetto, essendo l'intero manufatto al piano terra riportato graficamente come unico ambiente. (All.H)

Si precisa altresì che dalle risultanze del certificato di Abitabilità lo stesso ambiente (piano terra) risulta adibito a negozi.(All.I)

Il garage può essere regolarizzato urbanisticamente.

- allo stato di fatto risulta realizzato un soppalco in ferro e tavolato il quale deve essere rimosso per la mancanza dei requisiti minimi di altezza.

I costi per la rimozione del soppalco e la regolarizzazione urbanistica del garage possono essere presumibilmente individuati in €. 8.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il suddetto fabbricato risultano rilasciate dal Comune di Pescara le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia del 13/12/1966 Prot. Gen. 65410 n. 8744;

- Variante del 24/05/1967 Prot. n. 20590/3/Urb/2972;(All.H)

Tra lo stato di fatto e l'ultima autorizzazione assentita si rilevano le seguenti difformità:

- Tra lo stato di fatto e la documentazione progettuale non è stato possibile effettuare un raffronto in quanto il garage non viene riportato graficamente in progetto, essendo l'intero manufatto al piano terra riportato graficamente come unico ambiente.

Si precisa altresì che dalle risultanze del certificato di Abitabilità lo stesso ambiente (piano terra) risulta adibito a negozi.(All.I)

Il garage con annesso wc può essere regolarizzato urbanisticamente.

- allo stato di fatto risulta realizzato un soppalco in ferro e tavolato il quale deve essere rimosso per la mancanza dei requisiti minimi di altezza.

I costi per la rimozione del soppalco e la regolarizzazione urbanistica del garage possono essere presumibilmente individuati in €. 8.000,00 gli stessi sono stati considerati al fine della valutazione del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

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

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore del condominio "Via B. Croce n. 190" si evince che risultano a carico dell'esecutato oneri per quote ordinarie (periodo 01.05.2025 - 30.04.2026) pari ad 1.222,41 €.(all.H)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore del condominio "Via B. Croce n. 190" si evince che risultano a carico dell'esecutato oneri per quote ordinarie (periodo 01.05.2025 - 30.04.2026) pari ad 1.222,41 €.(All.M)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

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

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore del condominio "Via B. Croce n. 190" si evince che risultano a carico dell'esecutato oneri per quote ordinarie (periodo 01.05.2025 - 30.04.2026) pari ad 1.222,41 €.(All.M)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6
Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via B Croce n. 190 composto da un piano quinto costituito da ingresso, cucina (verandata), lavanderia, un disimpegno, bagno, soggiorno, camera ripostiglio di circa 154,00 mq. lordi complessivi, oltre balcone su più lati di circa 155,00 mq. lordi; e da un piano sesto (mansarda abitabile) costituito da tre vani, un bagno, corridoio, tre ripostigli, uno spogliatoio, e due wc,(questi ultimi da ripristinare a ripostigli) di circa 114,00 mq. lordi complessivi, oltre terrazzini di complessivi 9,50 mq.lordi circa. I piani risultano uniti da scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 451.200,00
La stima del compendio immobiliare e`stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico

comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari(OMI), si è ottenuto il seguente valore.

Si precisa che ai fini della valutazione del bene si è tenuto conto di alcuni fattori determinanti come l'ubicazione del piano in questione (essendo lo stesso un attico), delle sue caratteristiche e rifiniture interne, e non per ultimo della situazione dovuta alla presenza di un contratto di locazione in essere di lunga durata (20 anni) che si allega in copia.

Detti fattori se pure in parte positivi (caratteristiche e rifiniture interne) ma anche negativi come la presenza di un contratto di locazione hanno contribuito a determinare il probabile valore di mercato del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
Locale Garage di circa mq. 16,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.400,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari(OMI), si è ottenuto il seguente valore.

In particolare, considerato che il probabile valore di mercato in zona attribuito al garage è di circa €/mq. 1.150,00 e tenuto conto che i costi necessari per il ripristino e per regolarizzare progettualmente e catastalmente ammontano presumibilmente in €. 8.000,00 si avrà:

-valore probabile di mercato garage €/mq. 1150,00 x 16,00 mq.lordi= €18.400,00 (valore attribuito al garage) Importo a detrarre per il ripristino: €18.400,00 - 8.000,00 = €10.400,00 (valore garage).

Si precisa che i costi tecnici sono stati considerati anche includendo la regolarizzazione urbanistica del bene n.3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
Locale Garage di circa mq. 20,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.900,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, e suoi dati metrici e della situazione del mercato (domanda ed offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza, ed unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, nonché tenuto conto dei valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), si è ottenuto il seguente valore.

In particolare, considerato che il probabile valore di mercato in zona attribuito al garage è di circa €/mq. 1.170,00 e tenuto conto che i costi necessari per regolarizzare progettualmente e catastalmente l'immobile ammontano presumibilmente in €. 4.500,00 già considerati nella valutazione del bene n.2; si avrà:

- valore probabile di mercato garage €/mq. 1.170,00 x 20,00 mq.lordi= €.23.400,00 (valore attribuito al garage) Importo a detrarre per il ripristino: €. 23.400,00 - 3.500,00 = €.19.900,00 (valore garage).

Si precisa che i costi tecnici per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono stati già inclusi nel bene n.2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6	282,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 451.200,00	100,00%	€ 451.200,00
Bene N° 2 - Garage Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	16,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
Bene N° 3 - Garage Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra	20,00 mq	11.700,00 €/mq	€ 19.900,00	100,00%	€ 19.900,00
Valore di stima:					€ 481.500,00

Valore di stima: € 481.500,00

Valore finale di stima: € 481.500,00

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.

Spoltore, li 08/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pace Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.A Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All.B Stralcio Foglio di Mappa 28 P.lla 421
- ✓ Altri allegati - All. C Planimetrie catastali Fg. 28 P.lle 421 sub 18;5;6;
- ✓ Altri allegati - All.D Visure catastali Foglio 28 P.lle 18;5;6;
- ✓ Altri allegati - All. E Contratto di locazione del 30/10/2017
- ✓ Altri allegati - All.F Modifica Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - All. G - C.E. in Sanatoria n. 1474 del 14/09/1991
- ✓ Altri allegati - All. H Stralcio Variante Progetto del 24/05/1967
- ✓ Altri allegati - All. I Certificato di Abitabilità del 03/04/1968
- ✓ Altri allegati - All. L Attestato Prestazione Energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - All.M Oneri Condominiali Insoluti
- ✓ Altri allegati - All. N Atto di Compravendita
- ✓ Altri allegati - All. O Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Altri allegati - All. P Rilievo Stato di Fatto
- ✓ Altri allegati - All. Q Documentazione Fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6
Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via B Croce n. 190 composto da un piano quinto costituito da ingresso, cucina (verandata), lavanderia, un disimpegno, bagno, soggiorno, camera ripostiglio di circa 154,00 mq. lordi complessivi, oltre balcone su più lati di circa 155,00 mq. lordi; e da un piano sesto (mansarda abitabile) costituito da tre vani, un bagno, corridoio, tre ripostigli, uno spogliatoio, e due wc, (questi ultimi da ripristinare a ripostigli) di circa 114,00 mq. lordi complessivi, oltre terrazzini di complessivi 9,50 mq. lordi circa. I piani risultano uniti da scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
Locale Garage di circa mq. 16,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra
Locale Garage di circa mq. 20,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 481.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 481.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	282,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare nel suo complesso in stato conservativo normale, ad eccezione di alcuni fenomeni riscontrati di ammaloramento della controsoffittatura del solaio del vano cucina (verandato), con parziale distacco dello stesso, dovuto presumibilmente ad infiltrazioni di acque meteoriche. Si riscontrano altresì ristagni di acque meteoriche in prossimità degli scarichi del balcone dovuti presumibilmente ad un mal funzionamento delle condotte di scarico delle stesse.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di un fabbricato ubicato in Pescara (Pe) in via B Croce n. 190 composto da un piano quinto costituito da ingresso, cucina (verandata), lavanderia, un disimpegno, bagno, soggiorno, camera ripostiglio di circa 154,00 mq. lordi complessivi, oltre balcone su più lati di circa 155,00 mq. lordi; e da un piano sesto (mansarda abitabile) costituito da tre vani, un bagno, corridoio, tre ripostigli, uno spogliatoio, e due wc, (questi ultimi da ripristinare a ripostigli) di circa 114,00 mq. lordi complessivi, oltre terrazzini di complessivi 9,50 mq. lordi circa. I piani risultano uniti da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato conservativo normale.		
Descrizione:	Locale Garage di circa mq. 16,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Benedetto Croce n.190, piano Terra

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 421, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato conservativo normale.		
Descrizione:	Locale Garage di circa mq. 20,00 lordi, con soppalco (quest'ultimo da rimuovere) facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in via Benedetto Croce n. 190.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO 5-6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480
Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe) C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescara il 11/11/2025
Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pescara il 02/09/2013
Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.000,00
Rogante: D'AMBROSIO Massimo
Data: 29/08/2013
N° repertorio: 113726
N° raccolta: 26480

Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe)C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/11/2025

Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PESCARA (PE) - VIA BENEDETTO CROCE N.190, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pescara il 02/09/2013

Reg. gen. 11059 - Reg. part. 1349

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 480.000,00

Rogante: D'AMBROSIO Massimo

Data: 29/08/2013

N° repertorio: 113726

N° raccolta: 26480

Note: Si precisa che detta Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria Dei Registri di Pescara RG 11059 RP 1349 risulta a favore di **** Omissis **** domicilio ipotecario eletto in Pescara (Pe)C.so Vittorio Emanuele II contro **** Omissis **** per i diritti pari ad 1/2 dell'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/11/2025

Reg. gen. 16942 - Reg. part. 12427

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****