



## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leonzio Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
1 di 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	4
Lotto Unico .....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....	10



<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	10
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	11
<b>Stato di occupazione .....</b>	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	11
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	11
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	11
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	12
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	12
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	13
<b>Normativa urbanistica .....</b>	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	13
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	13
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	13
<b>Regolarità edilizia .....</b>	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO.....</b>	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA.....</b>	14
<b>Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO.....</b>	14
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	15
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	18
<b>Lotto Unico .....</b>	18
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.....</b>	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.297,80 .....</b>	19



All'udienza del 05/10/2023, il sottoscritto Geom. Leonzio Vincenzo, con studio in Via Fagiani, 30 - 65129 - Pescara (PE), email vincenzo.leonzio@libero.it; v.leonzio02@gmail.com, PEC vincenzo.leonzio@geopec.it, Tel. 085 67522 - 348 7338900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO**

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA**

GARAGE AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DI UNA CORTE DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI CON 3 APPARTAMENTI

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO**

SOFFITTA CON DESTINAZIONE LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/12)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)



### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/12)

### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,80 mq	115,58 mq	1	115,58 mq	2,93 m	PRIMO
Balcone scoperto	13,03 mq	13,03 mq	0,25	3,26 mq	0,00 m	
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	
SCALE ESCLUSIVE	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,06 mq	30,92 mq	1	30,92 mq	2,82 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,92 mq</b>		

### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,06 mq	117,00 mq	0,33	38,61 mq	1,90 m	SECONDO
Balcone scoperto	8,52 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,76 mq</b>		

E' STATO UN COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN QUANTO L'ALTEZZA E' NOTEVOLMENTE RIDOTTA E SICCOME L'IMPORTO UNITARIO CHE VERRA' UTILIZZATO PER LA STIMA DELL'IMMOBILE E' SIMILARE AD UN LOCALE DEPOSITO CON ALTEZZA REGOLARE

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

VEDASI VISURE STORICHE ALLEGATE



**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO**

VEDASI VISURE STORICHE ALLEGATE

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	251	8		A3	2	6 VANI		387,34 €	1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE IN QUANTO LE FINESTRE DEL WC E DEL RIP ATTUALMENTE SONO IN POSIZIONE DIVERSA INOLTRE LA "SPALLETTA" DELLA MURATURA PORTANTE DELLA ZONA SOGGIORNO E' PIU LUNGA RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO SULLA PLANIMETRIA, NON ESISTE SULLA PLANIMETRIA IL TERRAZZO PRATICABILE ANNESSO ALL'ABITAZIONE, INFINE VI E' UNA PORTA CHE DIVIDE IL DISIMPEGNO

SI DOVRA FARE ISTANZA AL CATASTO TERRRENI PER L'AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL TIPO MAPPALE (46211 DEL 14/09/1985) GIA' IN ATTI MA NON AGGIORNATO  
PRIMA DELLA VENDITA SI CONSIGLIA DI ESEGUIRE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON RELATIVO ELENCO SUB, AL CATASTO FABBRICATI, PER DEFINIRE LE AREE COMUNI.  
L'AREA (DAVANTI AL GARAGE) PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO E SOFFITTA E' STATA OCCUPATA ABUSIVAMENTE, MA IN REALTA E' UN AREA COMUNE A TUTTI I SUB

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	251	6		C6	3	25 MQ	35 mq	60,68 €	TERRA		



LA PLANIMETRIA CATASTALE NON CORRISPONDE IN QUANTO NON VI E' LA CENTRALE TERMICA, L'ALTEZZA E' 2.82 E NON 2.95, E' PRESENTE UNA FINESTRA PER TUTTA LA LARGHEZZA DEL LOCALE, INFINE NON SONO RIPORTATI I PILASTRI DOVUTI ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL SOLAIO  
 SI DOVRA FARE ISTANZA AL CATASTO TERRRENI PER L'AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL TIPO MAPPALE (46211 DEL 14/09/1985) GIA' IN ATTI MA NON AGGIORNATO  
 PRIMA DELLA VENDITA SI CONSIGLIA DI ESEGUIRE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON RELATIVO ELENCO SUB, AL CATASTO FABBRICATI, PER DEFINIRE LE AREE COMUNI.  
 L'AREA (DAVANTI AL GARAGE) PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO E SOFFITTA E' STATA OCCUPATA ABUSIVAMENTE, MA IN REALTA E' UN AREA COMUNE A TUTTI I SUB

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	251	9		C2	1	104 MQ	118 mq	521 €	2		

#### Corrispondenza catastale

SI DOVRA FARE ISTANZA AL CATASTO TERRRENI PER L'AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL TIPO MAPPALE (46211 DEL 14/09/1985) GIA' IN ATTI MA NON AGGIORNATO  
 PRIMA DELLA VENDITA SI CONSIGLIA DI ESEGUIRE UN ELABORATO PLANIMETRICO CON RELATIVO ELENCO SUB, AL CATASTO FABBRICATI, PER DEFINIRE LE AREE COMUNI.  
 L'AREA (DAVANTI AL GARAGE) PER ACCEDERE AL PIANO PRIMO E SOFFITTA E' STATA OCCUPATA ABUSIVAMENTE, MA IN REALTA E' UN AREA COMUNE A TUTTI I SUB

#### STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO HA BISOGNO DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO**

SOFFITTA ADIBITA AD ABITAZIONE DOVRA ESSERE RIPORTATA A LOCALE DEPOSITO

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO**

CORTE COMUNE A TUTTI I SUB, CHE DOVRA' ESSERE REDATTO CON APPOSITO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE.

SI ALLEGA ALLA PRESENTE SCHEMA DELLO STATO ATTUALE, DA UNA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE OTTENUTA, NON E' LEGGITTIMO

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA**

CORTE COMUNE A TUTTI I SUB, CHE DOVRA' ESSERE REDATTO CON APPOSITO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE.

SI ALLEGA ALLA PRESENTE SCHEMA DELLO STATO ATTUALE, DA UNA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE OTTENUTA, NON E' LEGGITTIMO

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO**

CORTE COMUNE A TUTTI I SUB, CHE DOVRA' ESSERE REDATTO CON APPOSITO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE.

SI ALLEGA ALLA PRESENTE SCHEMA DELLO STATO ATTUALE, DA UNA VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE OTTENUTA, NON E' LEGGITTIMO

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO**

Altezza interna utile: 3.00 MT

Pareti esterne : intonacato e tinteggiatura chiara

Pareti interne: tinteggiate e per il bagno e cucina rivestimento in piastrelle in gres

Pavimentazione interna: vecchio pavimento in gres

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate,

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: sottotraccia con scalda acqua all'interno dell'appartamento

Impianto termico: termosifoni con riscaldamento autonomo

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA**

Altezza interna utile: 2.82 MT

Pareti esterne : intonacato e tinteggiatura chiara

Pavimentazione interna: vecchio pavimento in CEMENTO



### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

Pareti esterne : intonacato e tinteggiatura chiara  
Pareti interne: tinteggiate e per il bagno rivestimento in piastrrelle in gres  
Pavimentazione interna: vecchio pavimento in gres  
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate,  
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

### STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO  
dall'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

DEPOSITO DI MATERIALE : dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con tutti i membri dello stato di famiglia E  
dall'esecutato sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*

### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con tutti i membri dello stato di famiglia

### PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE E ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE ALLA PRESENTE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA



VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE E ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE ALLA PRESENTE



**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO**

VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE E ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATE ALLA PRESENTE

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO**

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 15/02/2023

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 1617

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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, consiste nella redazione di nota di trascrizione con relativa di voltura automatica e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: compreso oneri professionali attualmente risultano in essere: 1.500,00 € (per tutti e tre i sub).



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA**

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 15/02/2023

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 1617

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

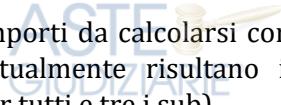
Formalità a carico della procedura



#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di nota di trascrizione con relativa di voltura automatica e,





contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: compreso oneri professionali attualmente risultano in essere: 1.500,00 € (per tutti e tre i sub).

## BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

### Trascrizioni

#### • VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PESCARA il 15/02/2023

Reg. gen. 2584 - Reg. part. 1617

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di nota di trascrizione con relativa di voltura automatica e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: compreso oneri professionali attualmente risultano in essere: 1.500,00 € (per tutti e tre i sub) .



### NORMATIVA URBANISTICA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI

## BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO PRIMO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

LE PRATICHE RICERCATE PRESSO IL COMUNE DI MONTESILVANO SONO LE SEGUENTI:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 25/05/1968 (APPARTAMENTO)
- ABITABILITA' DEL 24/03/1969 (APPARTAMENTO)
- LICENZA EDILIZIA n. 788 DEL 23/01/1973 (RECINZIONE ESTERNA)
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4449 DEL 28/03/2000 (APPARTAMENTO, GARAGE E RECINZIONE)
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8507 DEL 04/07/2000 (LOCALE DEPOSITO SOTTOTETTO (CON SCALE ESTERNE) E SOLAIO GARAGE)

LO STATO DI FATTO NON E' CONFORME ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4449 DEL 28/03/2000 RIFERITA ALLA RICHIESTA DI CONDONO 47/85 IN QUANTO LA "SPALLETTA" DELLA MURATURA PORTANTE DELLA ZONA SOGGIORNO E' PIU LUNGA RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO SULLA PLANIMETRIA, INOLTRE NEL SOGGIORNO ESISTE ATTUALMENTE UNA PORTA FINESTRA E NON SOLO UNA FINESTRA, IL TERRAZZO PRATICABILE E' MOLTO PIU AMPIO DELLO STATO AUTORIZZATO, INFINE VI E' UNA PORTA CHE DIVIDE IL DISIMPEGNO.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

LE PRATICHE RICERCATE PRESSO IL COMUNE DI MONTESILVANO SONO LE SEGUENTI:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 25/05/1968 (APPARTAMENTO)
- ABITABILITA' DEL 24/03/1969 (APPARTAMENTO)
- LICENZA EDILIZIA n. 788 DEL 23/01/1973 (RECINZIONE ESTERNA)
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4449 DEL 28/03/2000 (APPARTAMENTO, GARAGE E RECINZIONE)
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8507 DEL 04/07/2000 (LOCALE DEPOSITO SOTTOTETTO (CON SCALE ESTERNE) E SOLAIO GARAGE)

LA PLANIMETRIA NON CORRISPONDE IN QUANTO NON VI E' LA CENTRALE TERMICA, L'ALTEZZA E' 2.82 E NON 2.95, E' PRESENTE UNA FINESTRA PER TUTTA LA LARGHEZZA DEL LOCALE, INFINE NON SONO RIPORTATI I PILASTRI DOVUTI ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL SOLAIO

## BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA MAREMMA, 10, PIANO SECONDO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

LE PRATICHE RICERCATE PRESSO IL COMUNE DI MONTESILVANO SONO LE SEGUENTI:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 25/05/1968 (APPARTAMENTO)
- ABITABILITA' DEL 24/03/1969 (APPARTAMENTO)



- LICENZA EDILIZIA n. 788 DEL 23/01/1973 (RECINZIONE ESTERNA)
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4449 DEL 28/03/2000 (APPARTAMENTO, GARAGE E RECINZIONE)
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8507 DEL 04/07/2000 (LOCALE DEPOSITO SOTTOTETTO (CON SCALE ESTERNE) E SOLAIO GARAGE)

L'ULTIMO PROGETTO APPROVATO (CONCESSIONE EDILIZIA N. 8507 DEL 04/07/2000) NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO VI SONO DELLE DIVERSE DISTRIBUZIONI INTERNE ANCHE DELLA MURATURA PORTANTE, LE POSIZIONI DELLE FINESTRE NON CORRISPONDONO INOLTRE SI EVIDENZIA CHE E' STATO AUTORIZZATO SOLO UNA PARTE DEL TETTO PIU ALTO (2 ABBAINI) MA IN REALTA NE SONO 4

## ASTE GIUDIZIARIE STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 MAREMMA, 10, piano PRIMO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 8, CATEGORIA A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 156.172,80

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA GARAGE AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DI UNA CORTE DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI CON 3 APPARTAMENTI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 6, CATEGORIA C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.055,00

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO SOFFITTA CON DESTINAZIONE LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 9, CATEGORIA C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.570,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO	125,44 mq	1.245,00 €/mq	€ 156.172,80	100,00%	€ 156.172,80
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA	30,92 mq	875,00 €/mq	€ 27.055,00	100,00%	€ 27.055,00
Bene N° 3 - Soffitta Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO	40,76 mq	750,00 €/mq	€ 30.570,00	100,00%	€ 30.570,00
Valore di stima:					€ 213.797,80

Valore di stima: € 213.797,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIMOZIONE DELLE ATTREZZATURE AL PIANO SOTTOTETTO IMPORTO CIRCA	1500,00	€
L'accertamento di compatibilità paesaggistica IMPORTO CIRCA	5000,00	€
SANATORIA AL EX GENIO CIVILE IMPORTO CIRCA	3500,00	€
SANATORIA COMUNALE IMPORTO CIRCA	4500,00	€
SISTEMAZIONE CATASTALE IMPORTO CIRCA	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 198.297,80**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 18/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Leonzio Vincenzo

16 di 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - VARIE CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATI STATO CIVILE COMULATIVO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



17 di 20



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA GARAGE AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DI UNA CORTE DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI CON 3 APPARTAMENTI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI
- Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO SOFFITTA CON DESTINAZIONE LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: VEDASI ALLEGATO DATI URBANISTICI

**Prezzo base d'asta:** € 198.297,80





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.297,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 8, Categoria A3	<b>Superficie</b>	125,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'APPARTAMENTO HA BISOGNO DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IL GARAGE HA BISOGNO DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
<b>Descrizione:</b>	GARAGE AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DI UNA CORTE DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI CON 3 APPARTAMENTI		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	DEPOSITO DI MATERIALE : dall'esecutato **** Omissis **** con tutti i membri dello stato di famiglia E dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****		

<b>Bene N° 3 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA MAREMMA, 10, piano SECONDO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 251, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	40,76 mq



<b>Stato conservativo:</b>	SOFFITTA ADIBITA AD ABITAZIONE DOVRA ESSERE RIPORTATA A LOCALE DEPOSITO
<b>Descrizione:</b>	SOFFITTA CON DESTINAZIONE LOCALE DI DEPOSITO AL PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO DI 3 PIANI
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	dall'esecutato **** Omissis **** con tutti i membri dello stato di famiglia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

