

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alimonti Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1.....	14
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4.....	15
Lotto 1.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24

Lotto 2 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567 .....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni .....	27
Patti .....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni .....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	28
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Lotto 3 .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	34
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	36
Precisazioni .....	36
Patti .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	37
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	42



Lotto 4.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	43
Confini .....	43
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali .....	44
Precisazioni.....	45
Patti .....	45
Stato conservativo .....	45
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	47
Normativa urbanistica .....	49
Regolarità edilizia .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 5.....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità .....	51
Confini .....	51
Consistenza .....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali .....	52
Precisazioni.....	53
Patti .....	53
Stato conservativo .....	53
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici .....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali .....	55
Formalità pregiudizievoli .....	56
Normativa urbanistica .....	57
Regolarità edilizia .....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	60

Lotto 6.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità .....	60
Confini .....	61
Consistenza .....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali .....	62
Precisazioni.....	63
Patti .....	63
Stato conservativo .....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici .....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione .....	64
Provenienze Ventennali .....	64
Formalità pregiudizievoli .....	65
Normativa urbanistica .....	66
Regolarità edilizia .....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 7 .....	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità .....	69
Confini .....	69
Consistenza .....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	70
Dati Catastali .....	70
Precisazioni.....	71
Patti .....	71
Stato conservativo .....	71
Parti Comuni.....	71
Servitù, censo, livello, usi civici .....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione .....	72
Provenienze Ventennali .....	73
Formalità pregiudizievoli .....	73
Normativa urbanistica .....	75
Regolarità edilizia .....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	77

Lotto 8.....	77
Completezza documentazione ex art. 567.....	77
Titolarità .....	78
Confini .....	78
Consistenza .....	78
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Dati Catastali .....	79
Precisazioni.....	80
Patti .....	80
Stato conservativo .....	80
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici .....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali .....	81
Formalità pregiudizievoli .....	82
Normativa urbanistica .....	84
Regolarità edilizia .....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	86
Stima / Formazione lotti.....	86
<b>Lotto 1</b> .....	87
<b>Lotto 2</b> .....	89
<b>Lotto 3</b> .....	92
<b>Lotto 4</b> .....	94
<b>Lotto 5</b> .....	97
<b>Lotto 6</b> .....	99
<b>Lotto 7</b> .....	102
<b>Lotto 8</b> .....	105
Riserve e particolarità da segnalare.....	107
Riepilogo bando d'asta.....	109
<b>Lotto 1</b> .....	109
<b>Lotto 2</b> .....	109
<b>Lotto 3</b> .....	110
<b>Lotto 4</b> .....	111
<b>Lotto 5</b> .....	111
<b>Lotto 6</b> .....	112
<b>Lotto 7</b> .....	113
<b>Lotto 8</b> .....	113



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.....	115
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.962,00.....</b>	<b>115</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 110.082,00.....</b>	<b>115</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 200.844,00.....</b>	<b>116</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 93.562,00 .....</b>	<b>117</b>
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 200.844,00.....</b>	<b>118</b>
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 2.506,00 .....</b>	<b>118</b>
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 99.344,00 .....</b>	<b>119</b>
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 122.850,00.....</b>	<b>120</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	121
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1 .....</b>	<b>121</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4.....</b>	<b>122</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8 .....</b>	<b>123</b>
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2.....</b>	<b>124</b>
<b>Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8.....</b>	<b>125</b>
<b>Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1 .....</b>	<b>127</b>
<b>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1 .....</b>	<b>128</b>
<b>Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4 .....</b>	<b>129</b>

All'udienza del 13/04/2023, il sottoscritto Arch. Alimonti Alessandra, con studio in Via Falcone e Borsellino, 12 - 65100 - Pescara (PE), email alimonti.alessandra@gmail.com, PEC alessandraalimonti@pec.it , Tel. 0854 531112, Fax 0854 531112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2023 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 Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°03, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato A facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°3 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato A si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura

piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno ed un vano guardaroba.

L'unità immobiliare può essere identificata come tipologia di "monolocale".

Da tutti i vani (escluso il vano bagno) è consentito l'accesso sull'ampio terrazzo ad uso esclusivo che perimetra l'appartamento su due lati e che trova affaccio in parte su Via Agostinone ed in parte sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità nella distribuzione e destinazione d'uso di un vano riportato sui documenti abilitativi e catastali e l'effettivo uso e stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano quarto di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposto nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità nella distribuzione e destinazione d'uso di un vano riportato sui documenti abilitativi e catastali e l'effettivo uso e stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 7-8**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura

piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati.

Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante.

Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna.

I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 2**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano secondo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 26, PIANO 7-8**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato

è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati.

Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante.

Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna.

I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

#### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 29, PIANO -1**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato

è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta. Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità per minime modifiche interne tra ciò che è riportato nei documenti abilitativi e catastali e lo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 13, PIANO 4**

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un

bagno e ad un vano letto. Dalla zona soggiorno si accede all'interno di un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale.

Dalla zona pranzo/angolo cottura è consentito l'accesso su di una loggia esposta a sud/est, mentre dal vano utilizzato come letto matrimoniale e dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone esposto a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004 e la comunicazione di ultimazione lavori il in data 04.01.2006.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità per minime modifiche interne tra ciò che è riportato nei documenti abilitativi e catastali e lo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "A" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento (sub.20) confina sul lato nord con foglio n°07, part.lla n°807 sub.232 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; sul lato ovest con sub.n°43 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore; sul lato sud con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	49,55 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	125,00 mq	132,20 mq	0,15	19,83 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				77,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819

Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	20	1	A2	3	4 vani	75 mq	340,86 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato A (sub.20 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.  
Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,  
Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. Gran parte della porzione del terrazzo è stato lasciato in abbandono con presenza di rifiuti e materiale di risulta depositati dagli agenti atmosferici.  
Alcune porte interne sono risultate prive di vetro.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato A) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma A" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO A

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;  
Solai: latero/cemento;  
Copertura: piana, solaio in latero cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.20

- Altezza utile interna: 2,70 mt;
- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
- Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso blindato;
- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
- terrazzo: unico che affaccia sulla corte interna (sub.10) e su copertura non praticabile (lato nord est)con

parapetto in muratura e ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. Gran parte della porzione del terrazzo è stato lasciato in abbandono con presenza di rifiuti e materiale di risulta depositati dagli agenti atmosferici.

Alcune porte interne sono risultate prive di vetro.

All'interno del vano denominato "guardaroba" è stata applicata una pavimentazione in laminato sul gres porcellanato esistente.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento nord/est e sud affacciano sul terrazzo di uso esclusivo, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **DIFFORMITÀ EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano primo, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planovolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano primo sub.20 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-ad una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato abbattuto un tramezzo che individuava il vano "letto" assentito nella Concessione Edilizia ed in Catasto realizzando un unico ambiente ampliando la zona "soggiorno/pranzo".

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità,riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01,accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite,ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma,la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente,ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile ,è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne, realizzazione di un monolocale.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA IN Sanatoria(variazione della distribuzione interna)= circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI)in quanto le opere realizzate non hanno influito sugliimpianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.093,10

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma A" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 1093,10, di cui € 836,19 attribuita al "Condominio Prisma A" mentre € 256,91 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 67,86.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma A = Euro 1367,18

Supercondominio = Euro 525,67

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67112 del 16/11/2022.

Le spese in acconto all'unità oggetto di pignoramento sub.20 Edificio A sono pari a 53,29 €.

(Allegato n°04- Doc.Ammministratore Condominio)

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.IIIa n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento collocato al piano quarto del fabbricato "B" (sub.77) confina sul lato nord con foglio n°07,part.lla n°807 sub.74 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; sul lato est in parte con foglio n°07,part.lla n°807 sub.76 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore; sul lato sud/ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,83 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	QUARTO
Balcone scoperto	7,48 mq	8,21 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	QUARTO
Balcone-LOGGIA	15,25 mq	17,70 mq	0,40	7,08 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				78,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	77	1	A2	3	4 vani	77 mq	340,86 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato B (sub.77 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,  
Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

Alcune porte interne sono risultate danneggiate.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma B" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.77

-Altezza utile interna: 2,70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

-Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;

-Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- balcone:esposto a sud ovest e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

-loggia: esposto a nord/ovest e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica; pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

Alcune porte interne sono risultate danneggiate.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e nord/ovest affacciano

sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317



- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a

quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggiata è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### DIFFORMITÀ EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano quarto, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planovolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale del piano quarto risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano quarto sub.77 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato realizzato un tramezzo nella zona "soggiorno-pranzo" portando alla creazione di un vano contenente l'angolo cottura.

La realizzazione del tramezzo in cartongesso ha comportato una netta divisione tra il vano soggiorno ed il vano cucina.

### SANABILITÀ DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità,riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01,accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite,ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma,la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente,ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile ,è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA IN Sanatoria(variazione della distribuzione interna)= circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è' necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI)in quanto le opere realizzate non hanno influito sugliimpianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.480,08

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma B" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 1480,08, di cui € 1205,53 attribuita al "Condominio Prisma B" mentre € 274,55 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 332,43.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma B = Euro 882,22

Supercondominio = Euro 542,33

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in accollo all'unità oggetto di pignoramento sub.77 Edificio B sono pari a 53,41 €.  
(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.III n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

L'appartamento collocato al piano settimo del fabbricato "B" (sub.87) confina:

-sul lato est in parte con foglio n°07,part.III n°807 sub.233 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.III n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;

-sul lato sud in parte con foglio n°07,part.III n°807 sub.86 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.III n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e

ascensore;

-sul lato ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

Il terrazzo ubicato al piano ottavo ad uso esclusivo dell'appartamento collocato al livello sottostante (sub.87) confina:

-sul lato est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.234 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato sud con foglio n°07,part.lla n°807 sub.86 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,70 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	SETTIMO
Balcone scoperto	56,28 mq	61,83 mq	0,25	15,46 mq	0,00 m	SETTIMO
Terrazza	110,75 mq	120,00 mq	0,15	18,00 mq	0,00 m	OTTAVO
Totale superficie convenzionale:				143,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq

	Rendita € 340,86 Piano 1
--	-----------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	87	1	A2	3	6,5 vani	129 mq	553,9 €	7/8	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato B (sub.87 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale inerente il livello ottavo (terrazza).

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

In alcuni vani all'interno dell'appartamento si è riscontrata la presenza di zone investite da fenomeni infiltrativi.

In particolare, nel "vano letto matrimoniale", in alcuni punti del solaio superiore si sono manifestati segni di infiltrazione di acqua con sfarinamento di alcune parti dei soffitti e distacco di porzioni di intonaco e della tinteggiatura.

All'interno del vano "bagno", in prossimità della zona dove è collocata la cassetta di scarico del servizio igienico, si è riscontrata la presenza di numerose piastrelle distaccate dalla parete.

Il tramezzo che divide il vano "letto matrimoniale" con il "vano bagno" presenta una zona investita da fenomeno infiltrativo presumibilmente causato dal danneggiamento cassetta di scarico del servizio igienico all'interno del bagno.

Il terrazzo trovasi in uno stato manutentivo degradato: porzioni di battiscopa completamente distaccati dai parapetti, pozzetti di scarico acque meteoriche invasi da detriti e materiale di risulta depositata dagli agenti atmosferici.

L'intonaco e la tinteggiatura dei parapetti del terrazzo sono risultati degradati e vetusti.

E' evidente di come sia necessario un intervento urgente di manutenzione straordinaria sul terrazzo tale da evitare infiltrazioni all'unità del livello sottostante.

Sul terrazzo sono state installate delle "tettoie aperte" con perlinatura in legno sostenute da pilastri anch'essi in legno ancorate al solaio di copertura.

Gli elementi strutturali che sorreggono le tettoie presentano un carente livello di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni, nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma B" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;  
Copertura: piana, solaio in latero cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

#### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.87

- Altezza utile interna: 2,70 mt;
  - Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
  - Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
  - Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
  - porte interne in legno tamburato;
  - portoncino d'ingresso blindato;
  - scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
  - balcone:esposto a sud e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
  - balconi:esposto a nord e ovest e affaccia sulla Via Agostinone con parapetto in ringhiera metallica;
- pavimentazione in piastrelle gres;
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
  - impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
  - impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

Presenza di fenomeni infiltrativi in alcuni vani dell'appartamento al piano settimo.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest fino a nord/est affacciano sulla Via Agostinone ed in parte sulla corte ad uso comune, mentre i restanti lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altre unità immobiliari.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/09/2012  
Reg. gen. 12077 - Reg. part. 9087  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

**NORMATIVA URBANISTICA**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## DIFFORMITÀ CATASTALE:

E' stata riscontrata difformità tra lo stato dei luoghi (nello specifico solo per livello ottavo:terrazza) e la planimetria catastale.

In particolare le tettoie aperte in legno collocate al livello ottavo non sono state riportate sulla planimetria catastale, mentre sull'ultimo titolo edilizio comunale (DIA 2003 Prot.n°042718 del 07/08/2003) se ne evince la presenza.

E' possibile sanare tale difformità procedendo con la redazione e l'elaborazione di una nuova planimetria

catastale:

DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

(Allegato n°02-Planimetrie catastali)

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.352,91

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma B" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 2352,91, di cui € 1819,04 attribuita al "Condominio Prisma B" mentre € 533,87 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 48,65.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma B = Euro 1820,48

Supercondominio = Euro 1050,66

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acconto all'unità oggetto di pignoramento sub.87 Edificio B sono pari a 102,64 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento collocato al piano secondo del fabbricato "C" (sub.115) confina :

- sul lato nord con foglio n°07, part.lla n°807 sub.135 quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sui lati sud ed est con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata;
- sul lato ovest con in parte con foglio n°07, part.lla n°807 sub.116 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,98 mq	59,18 mq	1	59,18 mq	2,70 m	SECONDO
Balcone scoperto	13,07 mq	14,27 mq	0,25	3,57 mq	0,00 m	SECONDO
Balcone-LOGGIA	8,49 mq	10,19 mq	0,40	4,08 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				66,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	115	1	A2	3	4 vani	67 mq	340,86 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Relativamente all'unità abitativa del piano secondo del fabbricato C (sub.115 Appartamento) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché

con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi normale.

All'interno dell'abitazione, in corrispondenza dell'angolo cottura è stata realizzata una cucina in muratura.

Si è riscontrata l'assenza della caldaia la cui collocazione trovava posto all'esterno in corrispondenza del balcone esposto a sud/ovest.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella particella n°807 e presentano delle aree comuni, nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma C" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;  
Solai: latero/cemento;  
Copertura: piana, solaio in latero cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO sub.115

- Altezza utile interna: 2,70 mt;
- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
- Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso blindato;
- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
- balcone: esposto a sud ovest e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
- loggia: esposta a sud e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
- pavimentazione in piastrelle gres;
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi normale.

L'unità immobiliare è risultata priva di caldaia, la cui ubicazione era prevista all'esterno sul balcone esposto a sud/ovest.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e sud/ovest affacciano sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/11/2004

Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459

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

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

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);  
-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;  
-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.  
Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.  
(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.  
Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'unità abitativa del piano secondo del fabbricato C (sub.115 Appartamento) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.225,29

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma C" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 1225,29, di cui € 978,71 attribuita al "Condominio Prisma C" mentre € 246,58 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 244,98.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma C = Euro 1240,04

Supercondominio = Euro 868,95

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.115 Edificio C sono pari a 48,38 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

### LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

Sia l'appartamento collocato al piano settimo del fabbricato "C" (sub.134) che il terrazzo collocato al piano ottavo confinano:

- sul lato est in parte con foglio n°07, part.lla n°807 sub.132 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sul lato sud in parte con foglio n°07, part.lla n°807 sub.133 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sul lato ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Abitazione	97,70 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	SETTIMO
Balcone scoperto	56,28 mq	61,83 mq	0,25	15,46 mq	0,00 m	SETTIMO
Terrazza	110,75 mq	120,00 mq	0,15	18,00 mq	0,00 m	OTTAVO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

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

ASTE GIUDIZIARIE	7	807	134	1	A2	3	6,5 vani	129 mq	553,9 €	7/8	
---------------------	---	-----	-----	---	----	---	----------	--------	---------	-----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato C (sub.134 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale inerente il livello ottavo (terrazza).

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

In alcuni vani all'interno dell'appartamento si è riscontrata la presenza di zone investite da fenomeni infiltrativi.

All'interno del vano "bagno" l'infisso presente è mancante di vetro così come anche per alcune porte interne.

Il terrazzo trovasi in uno stato manutentivo degradato: porzioni di battiscopa completamente distaccati dai parapetti, pozzetti di scarico acque meteoriche invasi da detriti e materiale di risulta depositata dagli agenti atmosferici.

L'intonaco e la tinteggiatura dei parapetti del terrazzo sono risultati degradati e vetusti.

E' evidente di come sia necessario un intervento urgente di manutenzione straordinaria sul terrazzo tale da evitare infiltrazioni all'unità del livello sottostante.

Sul terrazzo sono state installate delle "tettoie aperte" con perlinatura in legno sostenute da pilastri anch'essi in

legno ancorate al solaio di copertura.

Gli elementi strutturali che sorreggono le tettoie presentano un carente livello di manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma C" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.134

-Altezza utile interna: 2,70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

-Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;

-Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- balcone:esposto a sud e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

- balconi:esposto a nord e ovest e affaccia sulla Via Agostinone con parapetto in ringhiera metallica; pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

Presenza di fenomeni infiltrativi in corrispondenza di alcuni tramezzi dell'appartamento al piano settimo.

Presenza di infissi interni (porte e finestre) danneggiati e mancanti di elementi;

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest fino a nord/est affacciano sulla Via Agostinone ed in parte sulla corte ad uso comune, mentre i restanti lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altre unità immobiliari.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art377 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs. 26/09/99 NR.46  
Iscritto a Pescara il 28/01/2011  
Reg. gen. 1400 - Reg. part. 258  
Importo: € 1.278.259,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 639.129,52  
Percentuale interessi: 5,757 %  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 3493
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a Norma Art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs n°46 del 26/02/99  
Iscritto a Pescara il 28/07/2016  
Reg. gen. 9401 - Reg. part. 1587  
Importo: € 44.724,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.362,43  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 08/07/2016  
N° repertorio: 303533/1
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/09/2012  
Reg. gen. 12077 - Reg. part. 9087  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

### NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;

-DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;

-DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## DIFFORMITÀ CATASTALE:

E' stata riscontrata difformità tra lo stato dei luoghi (nello specifico solo per livello ottavo:terrazza) e la planimetria catastale.

In particolare le tettoie aperte in legno collocate al livello ottavo non sono state riportate sulla planimetria catastale, mentre sull'ultimo titolo edilizio comunale (DIA 2003 Prot.n°042718 del 07/08/2003) se ne evince la presenza.

E' possibile sanare tale difformità procedendo con la redazione e l'elaborazione di una nuova planimetria

catastale:

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

(Allegato n°02-Planimetrie catastali)

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

#### DIFFORMITA' EDILIZIA:

Relativamente all'unità immobiliare del piano settimo sub.134 e del terrazzo al piano ottavo il CTU ha riscontrato difformità relative:

- presenza di n°02 tettoie: una collocata in corrispondenza del balcone frontistante il vano cucina ed il vano letto 02 ed un'altra collocata in corrispondenza del balcone che fronteggia il vano letto 01 "matrimoniale". Tali tettoie non sono legittimate da nessun titolo edilizio, per questo abusive.

- presenza di un volume destinato a servizio igienico realizzato sul livello ottavo (terrazzo) senza nessuna autorizzazione.

Essendo quest'ultimo rientrante in intervento di aumento volumetrico, sarà necessario verificare l'effettiva sanabilità dell'opera o la demolizione.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

Per l'installazione delle tettoie, trattandosi di opere che alterano la sagoma dell'immobile, è necessario procedere alla verifica della compatibilità con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato:

SCIA A SANATORIA esclusivamente per realizzazione di n°02 tettoie ubicate in corrispondenza dei balconi dell'unità abitativa al piano settimo.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA in Sanatoria = circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### ONERI PER DEPOSITO STRUTTURALE A SANATORIA/GENIO CIVILE

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 5000,00 + CNIA

4%+ iva come per legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.754,81

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma c" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 2754,81, di cui € 2211,94 attribuita al "Condominio Prisma C" mentre € 533,87 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 478,27.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma C = Euro 3226,87

Supercondominio = Euro 1547,77

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acconto all'unità oggetto di pignoramento sub.134 Edificio c sono pari a 103,53 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano interrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il magazzino (sub.144) confina:

- sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.143 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.145 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud con con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile quale disimpegno vano scala condominiale e ascensore;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,98 mq	8,93 mq	0,20	1,79 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	144	1	C2	1	9 mq	10 mq mq	45,09 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,67) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportata durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio né la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.



MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.144

- Altezza utile interna: 2,67 mt;
- Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;
- Pavimentazione interna: pavimento industriale;
- Infissi interni: porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;
- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giofrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

**Annotazioni a iscrizioni**

• **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

**NORMATIVA URBANISTICA**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001. Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **DIFFORMITÀ EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.144 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,67 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40.

### **SANABILITÀ DELLE OPERE**

La modifica interna apportata durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio né la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile ,è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne di un locale seminterrato.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA in Sanatoria(variazione della distribuzione interna)= circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 21,39

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 21,39 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Supercondominio = Euro 67,60

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.144 Edificio C sono pari a 1,64 €.



## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "D"(costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

l'appartamento collocato al piano primo del fabbricato "D" (sub.164) confina:

- sul lato sud in parte con foglio n°07,part.lla n°807 sub.165 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sui lati nord,est ed ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,51 mq	63,40 mq	1	63,40 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone scoperto	12,62 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone-LOGGIA	8,44 mq	10,15 mq	0,40	4,06 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>23/05/1991</b> al <b>21/08/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal <b>15/07/2003</b> al <b>26/07/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
	7	807	164	1	A2	3	4 vani	69 mq	340,86 €	1

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato D (sub.164 Appartamento) sussiste una lieve differenza tra lo stato dei luoghi, i titoli abilitativi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,  
Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto.  
E' stato possibile rilevare la presenza di un impianto di climatizzazione (Pompe di calore e split interni) e radiatori in alluminio muniti di valvole termostatiche.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato D) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma D" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)  
(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;  
Solai: latero/cemento;  
Copertura: piana, solaio in latero cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.164

- Altezza utile interna: 2,70 mt;
- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
- Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso blindato;
- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
- balcone: esposto a nord/est e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
- loggia: esposto a nord/ovest e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
- pavimentazione in piastrelle gres;
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;
- impianto di climatizzazione: presenza di pompe di calore e split interni;

Il grado di finimento e di amnutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e nord/ovest affacciano sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)  
(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato D (sub.164 Appartamento) sussiste una lieve differenza tra lo stato dei luoghi, i titoli abilitativi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano primo, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano primo sub.164 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-assenza di due porzioni costituenti spallette in laterizio di appoggio all'angolo cottura previsto da progetto.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità, riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA IN Sanatoria (variazione della distribuzione interna) = circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.269,68

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma D" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 1269,68 , di cui € 1016,50 attribuita al "Condominio Prisma D" mentre € 253,18 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 182,71.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma D = Euro 1381,50

Supercondominio = Euro 1564,58

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67118 del 16/11/2022.

Le spese in acconto all'unità oggetto di pignoramento sub.164 Edificio D sono pari a 47,18 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

#### LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "D" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare:

l'appartamento collocato al piano quarto del fabbricato "D" (sub.176) confina:

- sul lato nord in parte con foglio n°07, part.lla n°807 sub.178 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;
- sul lato ovest in parte con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore ed in parte con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata;
- sui lati sud ed est confina con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,25 mq	76,30 mq	1	76,30 mq	2,70 m	QUARTO
Balcone scoperto	15,99 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq	0,00 m	QUARTO
Balcone-LOGGIA	15,42 mq	17,80 mq	0,40	7,12 mq	0,00 m	QUARTO
Totale superficie convenzionale:				87,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 15/07/2003 al 26/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 340,86 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	176	1	A2	3	4 vani	85 mq	340,86 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato D (sub.176 Appartamento) sussiste una lieve differenza tra lo stato dei luoghi, i titoli abilitativi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,  
Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto.  
E' stato possibile rilevare la presenza di un impianto di climatizzazione (Pompe di calore e split interni) e radiatori in alluminio muniti di valvole termostatiche.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato D) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella particella n°807 e presentano delle aree comuni, nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma D" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

#### APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO sub.176

- Altezza utile interna: 2,70 mt;
  - Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
  - Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;
  - Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
  - porte interne in legno tamburato;
  - portoncino d'ingresso blindato;
  - scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;
  - balcone: esposto a nord/est e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;
  - loggia: esposto a sud/est e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle gres;
  - impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
  - impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
  - impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;
  - impianto di climatizzazione: presenza di pompe di calore e split interni;
- Il grado di finimento e di amnutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e nord/ovest affacciano sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali (vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giofrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991
				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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art377 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs. 26/09/99 NR.46  
Iscritto a Pescara il 28/01/2011  
Reg. gen. 1400 - Reg. part. 258  
Importo: € 1.278.259,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 639.129,52  
Percentuale interessi: 5,757 %  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 3493
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

- **Annotazione a iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/11/2004

Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459

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

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

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato D (sub.176 Appartamento) sussiste una lieve differenza tra lo stato dei luoghi, i titoli abilitativi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano quarto, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano primo sub.176 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-presenza di una spalletta in laterizio (dimensioni 0,30 cm x 0,215cm) accanto alla porta di ingresso all'appartamento, con funzione di appoggio all'angolo cottura previsto da progetto;

-tamponatura dall'interno dell'unità immobiliare di un vano finestra in corrispondenza della zona angolo-cottura; all'esterno è stato possibile rilevare la presenza della finestra munita di tapparella visibile dal pianerottolo del vano scala.

La porzione di muro ospitante l'infisso, essendo stato tamponato esclusivamente dal lato interno, lasciando così inalterato il prospetto esterno del fabbricato (avendo riscontrato la presenza dell'infisso con tapparella in plastica) come da progetto assentito, si precisa, tuttavia, che può essere riaperto in qualsiasi momento senza pregiudicare i prospetti esterni.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità, riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità attualmente e al momento dell'abuso.

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente, ora ed al tempo dell'abuso.

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato:

SCIA A SANATORIA per modifiche interne.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA IN Sanatoria (variazione della distribuzione interna) = circa 106,00 €



## SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 516,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

## DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.928,86

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma D" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 1928,86, di cui € 1607,88 attribuita al "Condominio Prisma D" mentre € 320,98 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 395,87.

Risultano i seguenti insoluti a data 10/10/2023:

Condominio Prisma D = Euro 1635,08

Supercondominio = Euro 1217,44

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67118 del 16/11/2022.

Le spese in accolto all'unità oggetto di pignoramento sub.164 Edificio D sono pari a 59,79 €.

(Allegato n°04- Doc.Ammministratore Condominio)

## 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 deometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Poiché i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità abitative ad uso residenziale e da unità ad uso ripostiglio, ognuno con un proprio e distinto sub, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato A facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°3 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato A si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno ed un vano guardaroba. L'unità immobiliare può essere identificata come tipologia di "monolocale". Da tutti i vani (escluso il vano bagno) è consentito l'accesso sull'ampio terrazzo ad uso esclusivo che perimetra l'appartamento su due lati e che trova affaccio in parte su Via Agostinone ed in parte sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 108.962,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) -	77,83 mq	1.400,00 €/mq	€ 108.962,00	100,00%	€ 108.962,00

Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1					
Valore di stima:					€ 108.962,00

Valore di stima: € 108.962,00

**Valore finale di stima: € 108.962,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la costatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -

salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

$\text{€/mq } (1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25 \text{ €/mq}$

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano quarto di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad

un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposto nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 77, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.082,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4	78,63 mq	1.400,00 €/mq	€ 110.082,00	100,00%	€ 110.082,00
Valore di stima:					€ 110.082,00

Valore di stima: € 110.082,00

**Valore finale di stima: € 110.082,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la costatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati,

ASTE GIUDIZIARIE  
ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :  
€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.844,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8	143,46 mq	1.400,00 €/mq	€ 200.844,00	100,00%	€ 200.844,00
Valore di stima:					€ 200.844,00

Valore di stima: € 200.844,00

**Valore finale di stima: € 200.844,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la costatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni

analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;

- "Borsino Immobiliare";

- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano secondo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale

alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 115, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.562,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2	66,83 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.562,00	100,00%	€ 93.562,00
Valore di stima:					€ 93.562,00

Valore di stima: € 93.562,00

**Valore finale di stima: € 93.562,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento

al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 134, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 200.844,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8	143,46 mq	1.400,00 €/mq	€ 200.844,00	100,00%	€ 200.844,00
				Valore di stima:	€ 200.844,00

Valore di stima: € 200.844,00

**Valore finale di stima: € 200.844,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la costatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

$\text{€/mq } (1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25 \text{ €/mq}$

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

#### LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine

residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 144, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.506,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1	1,79 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.506,00	100,00%	€ 2.506,00
Valore di stima:					€ 2.506,00

Valore di stima: € 2.506,00

**Valore finale di stima: € 2.506,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la costatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che

abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

-"Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;

-"Borsino Immobiliare";

-Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;

-il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;

-il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%

che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 164, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.344,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e

collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1	70,96 mq	1.400,00 €/mq	€ 99.344,00	100,00%	€ 99.344,00
Valore di stima:					€ 99.344,00

Valore di stima: € 99.344,00

**Valore finale di stima: € 99.344,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati,

ASTE GIUDIZIARIE ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :  
€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno e ad un vano letto. Dalla zona soggiorno si accede all'interno di un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale. Dalla zona pranzo/angolo cottura è consentito l'accesso su di una loggia esposta a sud/est, mentre dal vano utilizzato come letto matrimoniale e dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone esposto a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 176, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 122.850,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4	87,75 mq	1.400,00 €/mq	€ 122.850,00	100,00%	€ 122.850,00

Valore di stima: € 122.850,00

**Valore finale di stima: € 122.850,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore;
- Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).



## INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che la stima è stata eseguita soltanto sugli immobili ai quali la sottoscritta ha potuto accedere unitamente al Custode.

Di 28 immobili pignorati (con Atto Esecutivo-Verbale di Pignoramento Immobili del 26/07/2022-Trascritto il 03/10/2022), a data odierna, viene depositata la stima di solo n°8 beni.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alimonti Alessandra

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 1-Estratto di Mappa Catastale/Individuazione Confini (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ATTI AMMINISTRATIVI COMUNE MONTESILVANO-CERT.AGIBILITA' (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FORNITA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - REDAZIONE AUTONOMA PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI-BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 14/10/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 14/10/2023)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato A facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°3 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato A si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno ed un vano guardaroba. L'unità immobiliare può essere identificata come tipologia di "monolocale". Da tutti i vani (escluso il vano bagno) è consentito l'accesso sull'ampio terrazzo ad uso esclusivo che perimetra l'appartamento su due lati e che trova affaccio in parte su Via Agostinone ed in parte sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 108.962,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano quarto di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un

balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposto nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 77, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 110.082,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V.Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse

sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 200.844,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano secondo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 115, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 93.562,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 134, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 200.844,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 144, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 2.506,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 164, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 99.344,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno e ad un vano letto. Dalla zona soggiorno si accede all'interno di un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale. Dalla zona pranzo/angolo cottura è consentito l'accesso su di una loggia esposta a sud/est, mentre dal vano utilizzato come letto matrimoniale e dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone esposto a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 176, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 122.850,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.962,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	77,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. Gran parte della porzione del terrazzo è stato lasciato in abbandono con presenza di rifiuti e materiale di risulta depositati dagli agenti atmosferici. Alcune porte interne sono risultate prive di vetro.		
Descrizione:	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato A facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°3 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato A si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno ed un vano guardaroba. L'unità immobiliare può essere identificata come tipologia di "monolocale". Da tutti i vani (escluso il vano bagno)è consentito l'accesso sull'ampio terrazzo ad uso esclusivo che perimetra l'appartamento su due lati e che trova affaccio in parte su Via Agostinone ed in parte sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.082,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 77, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	78,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. Alcune porte interne sono		

	risultate danneggiate.
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano quarto di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.844,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 26, piano 7-8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 87, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	143,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. In alcuni vani all'interno dell'appartamento si è riscontrata la presenza di zone investite da fenomeni infiltrativi. In particolare, nel "vano letto matrimoniale", in alcuni punti del solaio superiore si sono manifestati segni di infiltrazione di acqua con sfarinamento di alcune parti dei soffitti e distacco di porzioni di intonaco e della tinteggiatura. All'interno del vano "bagno", in prossimità della zona dove è collocata la cassetta di scarico del servizio igienico, si è riscontrata la presenza di numerose piastrelle distaccate dalla parete. Il tramezzo che divide il vano "letto matrimoniale" con il "vano bagno" presenta una zona investita da fenomeno infiltrativo presumibilmente causato dal danneggiamento cassetta di scarico del servizio igienico all'interno del bagno. Il terrazzo trovasi in uno stato manutentivo degradato: porzioni di battiscopa completamente distaccati dai parapetti, pozzetti di scarico acque meteoriche invasi da detriti e materiale di risulta depositata dagli agenti atmosferici. L'intonaco e la tinteggiatura dei parapetti del terrazzo sono risultati degradati e vetusti. E' evidente di come sia necessario un intervento urgente di manutenzione straordinaria sul terrazzo tale da evitare infiltrazioni all'unità del livello sottostante. Sul terrazzo sono state installate delle "tettoie aperte" con perlinatura in legno sostenute da pilastri anch'essi in legno ancorate al solaio di copertura. Gli elementi strutturali che sorreggono le tettoie presentano un carente livello di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Trattasi di appartamento ubicato al piano		

	settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

#### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.562,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 115, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	66,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi normale. All'interno dell'abitazione, in corrispondenza dell'angolo cottura è stata realizzata una cucina in muratura. Si è riscontrata l'assenza della caldaia la cui collocazione trovava posto all'esterno in corrispondenza del balcone esposto a sud/ovest.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano secondo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud/ovest, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.844,00****Bene N° 5 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 26, piano 7-8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 134, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	143,46 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. In alcuni vani all'interno dell'appartamento si è riscontrata la presenza di zone investite da fenomeni infiltrativi. All'interno del vano "bagno" l'infisso presente è mancante di vetro così come anche per alcune porte interne. Il terrazzo trovasi in uno stato manutentivo degradato: porzioni di battiscopa completamente distaccati dai parapetti, pozzetti di scarico acque meteoriche invasi da detriti e materiale di risulta depositata dagli agenti atmosferici. L'intonaco e la tinteggiatura dei parapetti del terrazzo sono risultati degradati e vetusti. E' evidente di come sia necessario un intervento urgente di manutenzione straordinaria sul terrazzo tale da evitare infiltrazioni all'unità del livello sottostante. Sul terrazzo sono state installate delle "tettoie aperte" con perlinatura in legno sostenute da pilastri anch'essi in legno ancorate al solaio di copertura. Gli elementi strutturali che sorreggono le tettoie presentano un carente livello di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo (raggiungibile tramite scala esterna metallica) di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Trattasi di appartamento ubicato al piano settimo con terrazza ad uso esclusivo al piano ottavo, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno e vano adibito a cucina, tramite il disimpegno si accede alla zona "notte" costituita da n° 3 camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a sud dove è collocata la caldaia ed una pilaiozza, dal vano cucina e da un vano letto è possibile accedere su di un balcone con parapetto in ringhiera metallica esposto ad ovest mentre dagli altri due vani letto è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord/est e nord/ovest che perimetra l'unità immobiliare su due lati. Dal balcone che serve il vano cucina è possibile accedere al terrazzo ad uso esclusivo posto al livello superiore (piano ottavo) pertinenziale all'unità abitativa sottostante. Il terrazzo è raggiungibile mediante l'uso di una scala esterna metallica piuttosto ripida (del tipo a chiocciola) collocata sul balcone frontistante il vano cucina ed ancorata alla parete di tamponatura esterna. I due balconi trovano affaccio sulla Via V. Agostinone mentre il balcone della zona soggiorno si affaccia sulla corte esterna ad uso comune recintata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.506,00****Bene N° 6 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 29, piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 144, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.344,00

Bene N° 7 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 164, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	70,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto. E' stato possibile rilevare la presenza di un impianto di climatizzazione (Pompe di calore e split interni) e radiatori in alluminio muniti di valvole termostatiche.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta nord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.850,00**

Bene N° 8 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 13, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 176, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	87,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto. E' stato possibile rilevare la presenza di un impianto di climatizzazione (Pompe di calore e split interni) e radiatori in alluminio muniti di valvole termostatiche.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato D facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°9 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato D si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno/pranzo ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno e ad un vano letto. Dalla zona soggiorno si accede all'interno di un vano utilizzato come camera da letto matrimoniale. Dalla zona pranzo/angolo cottura è consentito l'accesso su di una loggia esposta a sud/est, mentre dal vano utilizzato come letto matrimoniale e dalla zona soggiorno è possibile accedere ad un balcone esposto a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°03, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46

Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708

Importo: € 1.001.729,66

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

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

Capitale: € 500.864,83

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 12/06/2009

N° repertorio: 1225

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

**Annotazioni a iscrizioni**

• **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 16, PIANO 4**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46

Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708

Importo: € 1.001.729,66

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

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

Capitale: € 500.864,83

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 12/06/2009

N° repertorio: 1225

• **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 26, PIANO 7-8**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/09/2012  
Reg. gen. 12077 - Reg. part. 9087  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 7, PIANO 2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 09/11/2004  
Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 26, PIANO 7-8**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art377 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs. 26/09/99 NR.46  
Iscritto a Pescara il 28/01/2011  
Reg. gen. 1400 - Reg. part. 258  
Importo: € 1.278.259,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 639.129,52  
Percentuale interessi: 5,757 %  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 3493

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Legale** derivante da Iscritta a Norma Art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs n°46 del 26/02/99

Iscritto a Pescara il 28/07/2016

Reg. gen. 9401 - Reg. part. 1587

Importo: € 44.724,86

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

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

Capitale: € 22.362,43

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 08/07/2016

N° repertorio: 303533/1

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 20/09/2012

Reg. gen. 12077 - Reg. part. 9087

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

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07,  
EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 29, PIANO -1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

### Annotazioni a iscrizioni

• **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 1, PIANO 1**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

**Trascrizioni**

• **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Annotazione a Iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 13, PIANO 4**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art377 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs. 26/09/99 NR.46

Iscritto a Pescara il 28/01/2011  
Reg. gen. 1400 - Reg. part. 258  
Importo: € 1.278.259,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 639.129,52  
Percentuale interessi: 5,757 %  
Data: 27/01/2011  
N° repertorio: 3493

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24



**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

- **Annotazione a iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/11/2004

Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459

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

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

