

## 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
Lotto 21 .....	9
Descrizione .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali .....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 22 .....	20
Descrizione .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni .....	24
Patti .....	24
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25

Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 23.....	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 24.....	42
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini.....	44
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali.....	46
Precisazioni.....	46
Patti.....	46
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46



Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Lotto 25.....	53
Descrizione.....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità.....	55
Confini.....	55
Consistenza .....	56
Cronistoria Dati Catastali .....	56
Dati Catastali.....	57
Precisazioni.....	57
Patti .....	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali .....	62
Lotto 26.....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità.....	66
Confini.....	67
Consistenza .....	67
Cronistoria Dati Catastali .....	68
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	69
Patti .....	69



Stato conservativo .....	69
Parti Comuni .....	69
Servitù, censo, livello, usi civici .....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	70
Stato di occupazione .....	70
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	71
Normativa urbanistica .....	72
Regolarità edilizia .....	73
Vincoli od oneri condominiali .....	74
Lotto 27 .....	76
Descrizione .....	77
Completezza documentazione ex art. 567 .....	78
Titolarità .....	78
Confini .....	78
Consistenza .....	79
Cronistoria Dati Catastali .....	79
Dati Catastali .....	80
Precisazioni .....	80
Patti .....	80
Stato conservativo .....	80
Parti Comuni .....	81
Servitù, censo, livello, usi civici .....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	81
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali .....	82
Formalità pregiudizievoli .....	82
Normativa urbanistica .....	84
Regolarità edilizia .....	84
Vincoli od oneri condominiali .....	86
Lotto 28 .....	87
Descrizione .....	88
Completezza documentazione ex art. 567 .....	89
Titolarità .....	89
Confini .....	89
Consistenza .....	90
Cronistoria Dati Catastali .....	90
Dati Catastali .....	91



Precisazioni.....	91
Patti.....	91
Stato conservativo.....	91
Parti Comuni.....	91
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Stato di occupazione.....	92
Provenienze Ventennali.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	93
Normativa urbanistica.....	95
Regolarità edilizia.....	95
Vincoli od oneri condominiali.....	97
Stima / Formazione lotti.....	98
<b>Lotto 21.....</b>	<b>98</b>
<b>Lotto 22.....</b>	<b>100</b>
<b>Lotto 23.....</b>	<b>103</b>
<b>Lotto 24.....</b>	<b>105</b>
<b>Lotto 25.....</b>	<b>108</b>
<b>Lotto 26.....</b>	<b>110</b>
<b>Lotto 27.....</b>	<b>113</b>
<b>Lotto 28.....</b>	<b>115</b>
<b>Beni non lottizzati.....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	119
Riepilogo bando d'asta.....	120
<b>Lotto 21.....</b>	<b>120</b>
<b>Lotto 22.....</b>	<b>120</b>
<b>Lotto 23.....</b>	<b>121</b>
<b>Lotto 24.....</b>	<b>121</b>
<b>Lotto 25.....</b>	<b>122</b>
<b>Lotto 26.....</b>	<b>122</b>
<b>Lotto 27.....</b>	<b>123</b>
<b>Lotto 28.....</b>	<b>123</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.....	125
<b>Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 18.686,24.....</b>	<b>125</b>
<b>Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 17.646,83.....</b>	<b>125</b>
<b>Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 21.447,86.....</b>	<b>126</b>
<b>Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 1.557,92.....</b>	<b>126</b>
<b>Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 1.106,75.....</b>	<b>127</b>

<b>Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 16.893,17</b> .....	127
<b>Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 19.433,34</b> .....	128
<b>Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 117.928,83</b> .....	129
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	130
<b>Bene N° 21</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO .....	130
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO .....	131
<b>Bene N° 23</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO .....	132
<b>Bene N° 24</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO .....	133
<b>Bene N° 25</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO .....	134
<b>Bene N° 26</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO .....	135
<b>Bene N° 27</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO .....	136
<b>Bene N° 28</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, piano 1 .....	137



## INCARICO

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.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 24** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, piano 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio.

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 pedonale all'unità destinata a garage 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.

permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

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".

## 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.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 seminterrato.  
Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.95) confina:

- sul lato nord con sub.n°213 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;
- sui lati sud ed ovest con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:disimpegno e vano scala condominiale;
- sul lato est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.96 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,50 mq	26,37 mq	0,50	13,19 mq	2,68 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,19 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 95, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 55,83 Piano S1

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	95	1	C6	3	23 mq	27 mq	55,83 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,68) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono esposte nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## 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.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) 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.Illa n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

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 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.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.95

-Altezza utile interna: 2,68 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- 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 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 08/10/2025, 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 \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 \*\*\*\*

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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

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.

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.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato 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 relativa al sub 95 del piano seminterrato 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.95 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,68 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede:"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09.10.2025:

Supercondominio = Euro 93,92

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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.

(Allegato n°04- Doc.Ammministratore Condominio)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

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 pedonale all'unità destinata a garage 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.

permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul





progetto approvato ed alla planimetria catastale.

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".

## 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 "A" (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)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato.  
Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.46) confina:

- sul lato nord con sub.n°213(del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;
- sul lato est con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.24 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;
- sul lato sud con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.61 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.45 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,12 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,59 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,50 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 58,26 Piano S1

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	46	1	C6	3	24 mq	27 mq	58,26 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,59) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono esposte nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## 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.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

L'autorimessa si presenta occupato da alcuni beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) 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.Illa n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

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 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.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.46

-Altezza utile interna: 2,59 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- 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 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 30/07/2024, 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  
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  
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**

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

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.

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.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato 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 relativa al sub 46 del piano seminterrato 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.46 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,59 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede:"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09/10/2025:

Supercondominio = Euro 98,18

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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 acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.46 Edificio A sono pari a 4,99 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

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 pedonale all'unità destinata a garage 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.

permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul



progetto approvato ed alla planimetria catastale.

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".

## 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 "A" (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)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato.  
Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.51) confina:

- sul lato sud con sub.n°213 (del foglio n°07, part.III n°807) quale bene comune non censibile: area di manovra;
- sul lato est con foglio n°07, part.III n°807 sub.50 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato nord e sul lato ovest con foglio n°07, part.III n°807 sub.43 quale bene comune non censibile: disimpegno che conduce al vano scala condominiale e ascensore.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,80 mq	30,05 mq	0,50	15,03 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,03 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 46, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 58,26 Piano S1

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	51	1	C6	3	30 mq	32 mq	72,82 €	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 apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono esposte nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### 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.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.



## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) 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.Illa n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

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 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.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.51

-Altezza utile interna: 2,67 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- 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 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 30/07/2024, 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  
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  
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**

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

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.

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.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato 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 relativa al sub 51 del piano seminterrato 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.51 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;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede:"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09/10/2025:

Supercondominio = Euro 92,38

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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 acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.51 Edificio A sono pari a 4,76 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

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".

## 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.143)

-sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.142 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.144 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 che conduce al vano scala condominiale e ascensore;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,71 mq	8,84 mq	0,20	1,77 mq	2,62 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,77 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 143, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 45,09 Piano S1

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	143	1	C2	1	8 mq	9 mq	40,08 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,66) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## 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 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.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.143

-Altezza utile interna: 2,62 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 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 30/07/2024, 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  
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

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 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.

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.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato 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 relativa al sub del piano seminterrato 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.143 il CTU ha riscontrato difformità relative:

documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09/10/2025:  
Supercondominio = Euro 92,24

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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.143 Edificio C sono pari a 1,71€.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.



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".

## 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.147)

-sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.113 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.148 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato sud con foglio n°07, part.lla n°807 sub.149 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato nord con sub.n°163 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: area di manovra.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	6,60 mq	7,34 mq	0,20	1,47 mq	2,67 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,47 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 147, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 45,09 Piano S1

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	147	1	C2	1	9 mq	10 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 apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## 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 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.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.147

-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 libero

## 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 30/07/2024, 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  
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

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 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.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato 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 relativa al sub del piano seminterrato 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.147 il CTU ha riscontrato difformità relative:

documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09/10/2025:  
Supercondominio = Euro 96,39

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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.147 Edificio C sono pari a 1,86 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

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 pedonale all'unità destinata a garage 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.

permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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.

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.

DIFFORMITA'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 relativa al sub 207 del piano seminterrato 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.207, il CTU ha riscontrato difformità relative:

-aumento in termini di superficie pari a mt (5.28 x 1.45): la dimensione del garage prevista nel progetto e nella planimetria catastale ha subito un aumento in quanto è stata occupata illegittimamente porzione di un bene comune non censibile, in particolare sub.187 (disimpiego che conduce al vano scala condominiale ed al vano ascensore).

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,69 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

Relativamente alla modifica riscontrata in sede di sopralluogo riguardante la porzione realizzata in ampliamento del garage oggetto della presente stima, essa non risulta sanabile in quanto la superficie del garage è stata ampliata invadendo porzione di un bene comune non censibile sub.187 di proprietà condominiale.

Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato assentito sul titolo edilizio legittimato e depositato in Comune e sulla planimetria catastale, riportando il garage ad una superficie di mq.25,00.

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

Mentre le piccole difformità relative all'altezza interna rilevata ed alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale, risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia" trattandosi di opere che non alterano la sagoma dell'edificio né la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato).

#### 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

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 seminterrato.  
Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.207) confina:

- sul lato est con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.206 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato nord con sub.n°187 (del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile: disimpegno e vano scala condominiale;
- sul lato sud con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.208 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,68 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,69 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 207, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 58,26 Piano S1

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	207	1	C6	3	24 mq	25 mq	58,26 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,69) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè 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

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono esposte nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## 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.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) 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", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

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 CIVICI

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO D

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

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.207

- Altezza utile interna: 2,69 mt;
- Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;
- Pavimentazione interna: pavimento industriale;
- Infissi interni: porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;
- 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 libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffre 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 08/10/2025, 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 \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 \*\*\*\*

### 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 non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate. Prelevate alcune misure a campione, si è potuto constatare che esse non 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

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 interrato 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 relativa al sub 207 del piano seminterrato 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.207 il CTU ha riscontrato difformità

relative:

-aumento in termini di superficie pari a mt (5.28 x 1.45): la dimensione del garage prevista nel progetto e nella planimetria catastale ha subito un aumento in quanto è stata occupata illegittimamente porzione di un bene comune non censibile, in particolare sub.187 (disimpegno che conduce al vano scala condominiale ed al vano ascensore).

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,69 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

Relativamente alla porzione realizzata in ampliamento del garage oggetto della presente stima, non risulta sanabile in quanto la superficie del garage è stata ampliata invadendo porzione di un bene comune non censibile sub.187 di proprietà condominiale.

Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato assentito sul titolo edilizio legittimato e depositato in Comune e sulla planimetria catastale, riportando il garage ad una superficie di mq.25,00.

Mentre per ciò che concerne le minime modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, relativamente alle dimensioni ed all'altezza riscontrata, sarà possibile sanare mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

Trattandosi di opere minime che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 09.10.2025:  
Supercondominio = Euro 102.35

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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 acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.207 Edificio D sono pari a 4,48 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio.

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 pedonale all'unità destinata a garage 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.

permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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.

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.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

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".

## 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 esecutari:

- \*\*\*\* 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)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato. Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.212) confina:

- sul lato nord con sub.n°163 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;
- sul lato sud con sub.n°187 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:disimpegno e vano scala condominiale;
- sul lato est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.188 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;
- sul lato ovest con foglio n°07,part.lla n°807 sub.211 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,58 mq	27,38 mq	0,50	13,69 mq	2,68 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,69 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 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 212, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 60,68 Piano S1

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	212	1	C6	3	25 mq	26 mq	60,68 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,68) 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 nè 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

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono esposte nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## 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.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato D) 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.Illa n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

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 CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO D

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.212

-Altezza utile interna: 2,68 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- 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 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 08/10/2025, 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 \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* 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

- **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)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

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)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- 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.

#### DIFFORMITA' 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 relativa al sub 212 del piano seminterrato 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.212 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,68 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede:"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

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 12,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 08.10.2025:

Supercondominio = Euro 96,97

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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 acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.212 Edificio D sono pari a 4,69 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, piano 1

## 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 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

ASTE GIUDIZIARIE® risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## 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 primo del fabbricato "D" (sub.167) confina:

- sul lato est in parte con foglio n°07,part.lla n°807 sub.167 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;
- sul lato sud con foglio n°07,part.lla n°807 sub.166 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato nord con foglio n°07,part.lla n°807 sub.164 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## 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
Totale superficie convenzionale:				70,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,96 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 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 167, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 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	167	1	A2	3	4 vani	77 mq	340,86 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato D (sub.167 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 manutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

## 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 D

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.167

-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;

-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 e di amnutenzione di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

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 08/10/2025, 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 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

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

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

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 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.

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 primo del fabbricato D (sub.167 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 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 lievi difformità rispetto al progetto approvato per minime modifiche interne.

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

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

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + 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.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.018,00

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 618,00, di cui € 474,00 attribuita al "Condominio Prisma D" mentre € 144,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 400,00.

Risultano i seguenti insoluti a data 09/10/2025:

Condominio Prisma D = Euro 2.064,38

Supercondominio = Euro 1.361,61

Si precisa che i quattro fabbricati sono stati 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 acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.167 Edificio D sono pari a 51,80 €.  
(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

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 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 95, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.785,00

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° 21 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO	13,19 mq	1.500,00 €/mq	€ 19.785,00	100,00%	€ 19.785,00
Valore di stima:					€ 19.785,00

Valore di stima: € 19.785,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
spese condominiali insolute	93,92	€
spese per interventi superbonus 110%	4,84	€

**Valore finale di stima: € 18.686,24**

### 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;
- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

$\text{€/mq } (1250,00 + 1232,00 + 1800,00 + 1700,00) = 1495,50 \text{ €/mq}$

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

#### LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO  
Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.750,00

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° 22</b> - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO	12,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.750,00	100,00%	€ 18.750,00
Valore di stima:					€ 18.750,00

Valore di stima: € 18.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
spese condominiali insolute	98,18	€
spese per interventi superbonus 110%	4,99	€

**Valore finale di stima: € 17.646,83**



## 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;

-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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;

-"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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

€/mq  $(1250,00 + 1232,00 + 1800,00 + 1700,00) = 1495,50$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.545,00

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° 23 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO	15,03 mq	1.500,00 €/mq	€ 22.545,00	100,00%	€ 22.545,00
Valore di stima:					€ 22.545,00

Valore di stima: € 22.545,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
spese condominiali insolute	92,38	€
spese per interventi superbonus 110%	4,76	€

**Valore finale di stima: € 21.447,86**

### 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;
- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;
- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

$\text{€/mq } (1250,00 + 1232,00 + 1800,00 + 1700,00) = 1495,50 \text{ €/mq}$

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

#### LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO  
Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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. 143, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.655,00

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° 24 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO	1,77 mq	1.500,00 €/mq	€ 2.655,00	100,00%	€ 2.655,00
Valore di stima:					€ 2.655,00

Valore di stima: € 2.655,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	92,24	€
spese interventi superbonus 110%	4,84	€

**Valore finale di stima: € 1.557,92**



## 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;

-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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;

-"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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

€/mq (1250,00+1232,00+1800,00+1700,00)= 1495,50 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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. 147, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.205,00

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 geometrica 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° 25 - Magazzino	1,47 mq	1.500,00 €/mq	€ 2.205,00	100,00%	€ 2.205,00



Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO					
Valore di stima:					€ 2.205,00

Valore di stima: € 2.205,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
spese condominiali insolute	96,39	€
spese per interventi superbonus 110%	1,86	€

**Valore finale di stima: € 1.106,75**

## 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;
- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

€/mq  $(1250,00+1232,00+1800,00+1700,00)= 1495,50$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

#### LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 207, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

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° 26</b> - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO	12,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
spese condominiali insolute	102,35	€
spese interventi superbonus 110%	4,48	€

**Valore finale di stima: € 16.893,17**

## 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;
- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :  
€/mq (1250,00+1232,00+1800,00+1700,00)= 1495,50 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 807, Sub. 212, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.535,00

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° 27 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09,	13,69 mq	1.500,00 €/mq	€ 20.535,00	100,00%	€ 20.535,00

edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO					
Valore di stima:					€ 20.535,00

Valore di stima: € 20.535,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
spese condominiali insolute	96,97	€
spese per interventi superbonus 110 %	4,69	€

**Valore finale di stima: € 19.433,34**

## 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;



- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;

- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

€/mq  $(1250,00 + 1232,00 + 1800,00 + 1700,00) = 1495,50$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

#### LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, 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.

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

Valore di stima del bene: € 122.406,00

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° 28 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo	70,96 mq	1.725,00 €/mq	€ 122.406,00	100,00%	€ 122.406,00

Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, piano 1					
Valore di stima:					€ 122.406,00

Valore di stima: € 122.406,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	3425,99	€
spese per interventi superbonus 110%	51,18	€

**Valore finale di stima: € 117.928,83**

## 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;

- 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 2024- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;

- "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 1000,00 ad un massimo di €/mq 1500,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.250,00;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1039,00 ad un massimo di €/mq 1425,00; il valore medio è pari ad €/mq 1.232,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 1700,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

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

€/mq  $(1250,00 + 1232,00 + 1800,00 + 1700,00) = 1495,50$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1500,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

In considerazione degli interventi eseguiti nell'ambito del Superbonus 110%, che hanno comportato un significativo miglioramento dell'efficienza energetica e delle condizioni generali dell'immobile (isolamento termico tramite cappotto, rifacimento delle finiture, ecc.), si è ritenuto congruo applicare una rivalutazione complessiva del 15 % rispetto al valore al metro quadrato precedentemente stimato pari ad €/mq 1500,00.

Per cui  $1500,00 \text{ €/mq} \times 1.15 = \text{€/mq } 1725,00$

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)



Si precisa che gli immobili identificati nei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 sono stati oggetto di stima e depositati il 14/10/2023.

Gli immobili identificati nei lotti 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- sono stati oggetto di stima e depositati il 30/08/2024.

Gli immobili identificati nei lotti 21-22-23-24-25-26-27-28 SONO OGGETTO DI STIMA DEPOSITATI A DATA ODIERNA 17/11/2025.

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

Pescara, li 17/11/2025

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 10/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ATTI AMMINISTRATIVI COMUNE MONTESILVANO-CERT.AGIBILITA' (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FORNITA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - REDAZIONE AUTONOMA PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI-BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 10/10/2025)



**LOTTO 21**

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 95, Zc. 1, Categoria C6

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: € 18.686,24**

**LOTTO 22**

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6

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: € 17.646,83**

## LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6

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: € 21.447,86**

## LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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. 143, 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: € 1.557,92**

## LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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. 147, 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: € 1.106,75**

## LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con

cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 207, Zc. 1, Categoria C6

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 non verificata la conformità urbanistica: l'immobile non è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate. Prelevate alcune misure a campione, si è potuto constatare che esse non 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: € 16.893,17**

## LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 212, Zc. 1, Categoria C6

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: € 19.433,34**

## LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, 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. 167, 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 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.

**Prezzo base d'asta: € 117.928,83**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.686,24

Bene N° 21 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 23, piano SEMINTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 95, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupata da beni mobili.		
Descrizione:	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

## LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.646,83

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 01, piano SEMINTERRATO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupata da alcuni beni mobili.		
Descrizione:	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le		

	autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.447,86

Bene N° 23 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°03, edificio A, scala A, interno 12, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 51, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.557,92

Bene N° 24 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 30, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 143, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,77 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. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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>	Libero		

## LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.106,75

Bene N° 25 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 24, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 147, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,47 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. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato 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, oltre ai magazzini. 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>	Libero		

## LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.893,17

Bene N° 26 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 55, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 207, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupata da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.433,34

Bene N° 27 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 50, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 212, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupata da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato 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 ed i locali ripostiglio. 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 pedonale all'unità destinata a garage 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'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.928,83

Bene N° 28 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°09, edificio D, scala D, interno 4, 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. 167, 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.		
<b>Descrizione:</b>	<p>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.</p>		
<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° 21** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05,  
EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 23, PIANO SEMINTERRATO

### 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 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 \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 \*\*\*\*

**BENE N° 22** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°03,  
EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 01, PIANO SEMINTERRATO

**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

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

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

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

**BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°03, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO**

#### 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  
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  
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**

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

**BENE N° 24 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 30, PIANO SEMINTERRATO**

#### **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

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

**BENE N° 25 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 24, PIANO SEMINTERRATO**

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

**BENE N° 26** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09,  
EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 55, PIANO SEMINTERRATO

#### 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 \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* 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 \*\*\*\*

**BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 50, PIANO SEMINTERRATO**

#### 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 \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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**

- **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° 28 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE  
N°09, EDIFICIO D, SCALA D, INTERNO 4, PIANO 1**

#### **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  
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-810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004



Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

