

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bajocco Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

AGGIORNAMENTO PERIZIA COME RICHIESTO DAL G.E. DOTT.SSA DANIELA ANGELOZZI  
A SCIOGLIMENTO DELLA RISERVA ASSUNTA ALLA UDIENZA DEL 22/04/2025

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	8
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	15

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti .....	26

Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2024 del R.G.E.....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1° .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T.....	35



All'udienza del 02/01/2025, il sottoscritto Ing. Bajocco Valerio, con studio in Via Perugia, 9 - 65121 - Pescara (PE), email valerio.bajocco@ingpec.eu, Tel. 085 297143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1° (Coord. Geografiche: 42,29'47 N - 14,10'60 E)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 42,29'47 N - 14,10'60 E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T (Coord. Geografiche: 42,29'47 N - 14,10'60 E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

L'immobile, facente parte della palazzina "A" scala "C" del condominio residenziale "Sentiero", è sito nella zona abitativa tra Montesilvano e Pescara, versante collinare, zona periferica ma completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una discreta esposizione. E' composto da una zona giorno con angolo cottura a vista che affaccia su un balcone coperto su tre lati, vivibile; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dove sono situate la camera matrimoniale e una camera singola con affaccio su corte esclusiva, completano un'altra camera singola con affaccio su balcone e 2 bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

Locale cantina è sito al piano terra della palazzina "A", scala "C".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Posto auto scoperto attribuito dalla società venditrice come da abbinamento specificato sulla planimetria del regolamento condominiale. Situato nella corte comune al piano terra tra le palazzine "A" e "B" e contraddistinto con il numero P32.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

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)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

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

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

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

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

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

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

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

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

CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°

Distacchi su area condominiale, vano scala, proprietà Di Tillio Osvaldo, salvo altri aventi causa.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T

Corridoio condominiale, vano scala, cantina 8, salvo altri aventi causa.

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T

Area di manovra, proprietà Tieri Edoardo, proprietà società venditrice salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,30 mq	104,60 mq	1	104,60 mq	2,70 m	1°
Loggia	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	2,70 m	1°
Corte esclusiva	46,00 mq	46,90 mq	0,18	8,44 mq	0,00 m	1° a livello
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,84 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,20 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>2,20 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,90 mq	12,90 mq	0,1	1,29 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Posto auto scoperto delle dimensioni in pianta 2,45m x 5,26m

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2009 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 1°
Dal 10/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 397,67 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 397,67 Piano 1°

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2009 al 10/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 m <sup>2</sup> Rendita € 45,09 Piano T
Dal 10/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 9 m <sup>2</sup> mq Rendita € 45,09 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 m <sup>2</sup> Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,09 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2009 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1376, Sub. 1 Categoria PA Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1376	63	1	A2	2	5,5 vani	117 mq	397,67 €	1°	

### Corrispondenza catastale

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1376	19		C2	2		9,00 mq		T	

### Corrispondenza catastale

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

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1376	1		PA					T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella documentazione presente presso l'ufficio del Territorio di Pescara non risultano presenti posti auto scoperti. La superficie interessata dai posti auto è ricompresa nel area assegnata al sub.1 bene comune non censibile.

A seguito di quanto stabilito dal Sig. G.E., a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 22/04/2025, il bene va regolarizzato dal punto di vista catastale con il frazionamento nel bene comune e successiva voltura al proprietario dell'immobile come pertinenza dell'appartamento fg.18 part.1376 sub.63 Palazzina "A" scala C int.1 Piano Terra.

L'indicazione catastale è bene comune non censibile.

### PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. E' stato acquisito il certificato dello stato di famiglia e estratto di matrimonio dell'esecutata dai quale risulta che è residente nel comune di Montesilvano, via Fratelli Bandiera n°11 ed è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili con sentenza del Tribunale di Pescara n°927 del 16-07-2004

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. E' stato acquisito il certificato dello stato di famiglia e estratto di matrimonio dell'esecutata dai quale risulta che è residente nel comune di Montesilvano, via Fratelli Bandiera n°11 ed è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili con sentenza del Tribunale di Pescara n°927 del 16-07-2004

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. E' stato acquisito il certificato dello stato di famiglia e estratto di matrimonio dell'esecutata dai quale risulta che è residente nel comune di Montesilvano, via Fratelli Bandiera n°11 ed è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili con sentenza del Tribunale di Pescara n°927 del 16-07-2004

### PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

L'immobile ad oggi risulta utilizzato dall'esecutata. (allegato stato di famiglia e residenza.)

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Il locale ad oggi risulta utilizzato dall'esecutata. (allegato stato di famiglia e residenza.)

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Il posto auto scoperto n.P32 ad oggi risulta utilizzato dall'esecutata. (allegato stato di famiglia e residenza.)

### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

L'immobile è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile e rivestimenti in ceramica nei bagni e nella zona cottura. I pavimenti sono in ceramica. E' termoautonomo a gas metano con radiatori in alluminio; impianto di climatizzatori ad alimentazione elettrica (Spit) negli ambienti. Impianto di video citofono.

Sono presenti piccole lesioni esternamente sul balcone sui divisori tra gli appartamenti.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Il locale si presenta in un buono stato conservativo. Ha le pareti intonacate a civile con pittura lavabile, impianto elettrico.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Il posto auto si presenta in un buono stato conservativo.

### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

Le incidenze condominiali sono rappresentate dai beni comuni non censibili: vano scala, vano ascensore, autoclave e locali contatori, aree di manovra al piano T e corte comune esterna.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Le incidenze condominiali sono rappresentate dai beni comuni non censibili: vano scala, vano ascensore, autoclave e locali contatori, aree di manovra al piano T e corte comune esterna.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Le incidenze condominiali sono rappresentate dai beni comuni non censibili: vano scala, vano ascensore, autoclave e locali contatori, aree di manovra al piano T e corte comune esterna nella quale sono ricavati dei posti auto scoperti assegnati in uso esclusivo ad alcuni proprietari di appartamenti come riportato nel Regolamento condomiale del Residence "Sentiero".

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

Esposizione appartamento: Nord-Est, Sud-Ovest;

Altezza utile interna: h=2,70 m;

Str. a telai in c.a.

Tamponature in laterizio isolate.

Solai in latero cemento.

Copertura a falde.

Pareti esterne ed interne: esternamente ed internamente intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile; i bagni e la zona cottura hanno rivestimento in ceramica come la parete di sepazione della zona soggiorno-pranzo. In buone condizioni. Pavimentazione interna: pavimento in ceramica.

Infissi esterni ed interni: esterni sono ad ante a battente in legno vetro camera. Interni in legno, a battente ad eccezione della camera matrimoniale del tipo a scomparsa, in buone condizioni.

Avvolgibili in PVC e cassonetto in legno. Le aperture esterne sono munite di ulteriore infisso in ferro di protezione (grate) Infissi vano scala condominiale in alluminio.

Scale condominiali in cemento armato con pedate e alzate in marmo granito.

Impianto elettrico: unico sottotraccia; Impianto idrico: unico sottotraccia; Impianto termico: impianto riscaldamento e ACS autonomo a gas metano con distribuzione a collettore e corpi radianti in alluminio; Il generatore presente "FER EASY F24" è del tipo ad alto rendimento a camera stagna. Non è stato possibile accertarne la corretta manutenzione non essendo reperibili i verbali di manutenzione periodici. Risulta in funzione.

Impianto di climatizzazione elettrico con distribuzione a Split in tutti gli ambienti ad esclusione bagni e disimpegno.

L'impianto del gas è alimentato con gas metano.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Esposizione appartamento: Sud-Ovest;

Altezza utile interna: h=2,40 m;

Str. a telai in c.a.

Tamponature in laterizio isolate.

Solai in latero cemento;

Copertura a falde;

Pareti esterne ed interne: esternamente in c.a. controterra ed internamente tramezzi intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile;

Infissi esterni ed interni: esterni non presenti; Porta d'accesso in legno, a battente, in buone condizioni;

scale condominiali in cemento armato con pedate e alzate in marmo granito;

Impianto elettrico: unico sottotraccia. Risulta in funzione.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

Esposizione posto auto: nord-est;

Pavimentazione in erborella

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

L'immobile ad oggi risulta occupato dalla debitrice BARRUCCI RITA

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

Il locale ad oggi risulta occupato dalla debitrice.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

BARRUCCI RITA

Il posto auto ad oggi risulta utilizzato dalla debitrice esecutata.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1975 al 17/01/2007	**** Omissis ****	<b>atto donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar De Angelis Concezio	11/09/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescara	19/09/1975	5076	4554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/01/2007 al 10/12/2010	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Scaccia Giovanni	17/01/2007	167792	26576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II di Pescara	19/01/2007	1056	660
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2010 al 23/10/2024	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Scaccia Giovanna	10/12/2010	2377	1648
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II di Pescara	15/12/2010	21279	12380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1975 al 17/01/2007	**** Omissis ****	<b>atto donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar De Angelis Concezio	11/09/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Pescara	19/09/1975	5076	4554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/01/2007 al 10/12/2010	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Scaccia Giovanni	17/01/2007	167792	26576
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II di Pescara	19/01/2007	1056	660
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2010 al 23/10/2024	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Scaccia Giovanna	10/12/2010	2377	1648
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II di Pescara	15/12/2010	21279	12380
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1975 al 17/01/2007	**** Omissis ****	atto donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar De Angelis Concezio	11/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescara	19/09/1975	5076	4554
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/01/2007 al 10/12/2010	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Scaccia Giovanni	17/01/2007	167792	26576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	19/01/2007	1056	660
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2010 al 23/10/2024	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Scaccia Giovanna	10/12/2010	2377	1648
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pescara	15/12/2010	21279	12380
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 27/07/2007  
Reg. gen. 15371 - Reg. part. 2993  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.000.000,00  
Rogante: Notaio Scaccia Giovanni  
Data: 27/07/2007

N° repertorio: 168512

N° raccolta: 26819

Note: Grava su Montesilvano foglio 18 particella 1287 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200, Montesilvano foglio 18 particella 1288 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200 N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19425/3277 DEL 18/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7938/1654 DEL 25/05/2011 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/08/2018

Reg. gen. 10255 - Reg. part. 1539

Importo: € 10.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.500,00

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 19/10/2012

N° repertorio: 2143

Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 28/10/2024

Reg. gen. 16211 - Reg. part. 11720

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle iscrizioni e della trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ogni Iscrizione Ipoteca Giudiziale: se la cancellazione è TOTALE: l'imposta è pari allo 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00); se la cancellazione è PARZIALE: 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Iscrizione Ipoteca Volontaria: Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Trascrizione Verbale Pignoramento immobili: Imposte quota

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 27/07/2007  
Reg. gen. 15371 - Reg. part. 2993  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.000.000,00  
Rogante: Notaio Scaccia Giovanni  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 168512  
N° raccolta: 26819  
Note: Grava su Montesilvano foglio 18 particella 1287 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200, Montesilvano foglio 18 particella 1288 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200 N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19425/3277 DEL 18/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7938/1654 DEL 25/05/2011 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/08/2018  
Reg. gen. 10255 - Reg. part. 1539  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.500,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 19/10/2012  
N° repertorio: 2143  
Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 28/10/2024

Reg. gen. 16211 - Reg. part. 11720

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle iscrizioni e della trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ogni Iscrizione Ipoteca Giudiziale: se la cancellazione è TOTALE: l'imposta è pari allo 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00); se la cancellazione è PARZIALE: 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione con un minimo di €200,00 (euro duecento/00), Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00), Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Iscrizione Ipoteca Volontaria: Tasse €35,00 (euro trentacinque/00). Trascrizione Verbale Pignoramento immobili: Imposte quota fissa €200,00 (euro venti/00); Bollo €59,00 (euro cinquantanove/00); Tasse €35,00 (euro trentacinque/00).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

### **Oneri di cancellazione**

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte della Palazzina "A", scala C, del complesso residenziale "Sentiero" edificato sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma

della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte della Palazzina "A", scala C, del complesso immobiliare "Sentiero" edificato sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

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 non risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- delibera di C.C. n.81 del 28 luglio 2006;
- Determina dirigenziale n.15 del 19 febbraio 2007;
- D.I.A. prot.n.11848 del 28 marzo 2007 (Planovolumetrico);
- D.I.A. prot.n.16831 del 3 maggio 2007;
- Nulla Osta BB.AA. prot. n. 22115 del 6 giugno 2007;
- Nulla Osta BB.AA. prot. n. 025844 del 28 aprile 2009;
- D.I.A. prot.n. 34252 del 28 maggio 2009
- D.I.A. del 23 ottobre 2009;
- certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.Lgs n. 311/2006 sul rendimento energetico dei fabbricati

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto ultimo approvato.L'assenza di agibilità per tutto il complesso residenziale "Sentiero", costituito da due palazzine a pianta rettangolare distaccate A e B a schiera a cinque livelli di elevazione,è dovuto alla mancanza di integrazioni documentali richieste dall'ufficio comunale e ad oggi non ancora presentate. Si rimanda alla Sezione "Riserve e Particolarità da segnalare" per ulteriori chiarimenti.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

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 non risulta agibile.

che il complesso edilizio è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- delibera di C.C. n.81 del 28 luglio 2006;
- Determina dirigenziale n.15 del 19 febbraio 2007;
- D.I.A. prot.n.11848 del 28 marzo 2007 (Planovolumetrico);
- D.I.A. prot.n.16831 del 3 maggio 2007;
- Nulla Osta BB.AA. prot. n. 22115 del 6 giugno 2007;
- Nulla Osta BB.AA. prot. n. 025844 del 28 aprile 2009;
- D.I.A. prot.n. 34252 del 28 maggio 2009
- D.I.A. del 23 ottobre 2009;
- certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.Lgs n. 311/2006 sul rendimento energetico dei fabbricati

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 852,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.813,00

Dalla comunicazione rilasciata dall'amministratrice Dott.Filomena Quaranta risulta un debito nei confronti del condominio Sentiero Pal.A di €5.955,00 (euro cinquemilanovecentocinquantacinque,00) per rate condominiali non pagate e € 408,75 (euro quattrocentotto,75) per Imposta Registrazione atti Giudiziari (Decreto Ingiuntivo emesso Giudice di Pace n°1559/2000). Nelle tabelle dell'esercizio, Consuntivi e Preventivi, nelle quote dell'appartamento sono incluse anche quelle dell'unità depositocantina e del posto auto scoperto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

---

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

Le quote di spesa per l'unità cantina sono state ricomprese nelle quote dell'appartamento

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, PIANO T**

---

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

Le quote di spesa condominiali per il posto auto sono state ricomprese nelle quote dell'appartamento int.1. Le spese di manutenzione del posto auto è di esclusiva competenza del proprietari assegnatari secondo quanto stabilito dall'art.9 del regolamento condominiale Residence "Sentiero"

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

OMI: Fascia Semicentrale Zone di Espansione e Completamento limitrofe al Centro: VALORI €/m<sup>2</sup> 940÷1400 Borsino Immobiliare: Minimo 1.150,00 €/m<sup>2</sup>; Medio 1.367,00 €/m<sup>2</sup>; Massimo 1.580,00 €/m<sup>2</sup>.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°  
L'immobile, facente parte della palazzina "A" scala "C" del condominio residenziale "Sentiero", è sito nella zona abitativa tra Montesilvano e Pescara, versante collinare, zona periferica ma completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una discreta esposizione. E' composto da una zona giorno con angolo cottura a vista che affaccia su un balcone coperto su tre lati, vivibile; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dove sono situate la camera matrimoniale e una camera singola con affaccio su corte esclusiva, completano un'altra camera singola con affaccio su balcone e 2 bagni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 165.000,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T  
Locale cantina è sito al piano terra della palazzina "A", scala "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il locale deposito-cantina è posto al piano terra della palazzina "A", scala "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part.1376, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2;L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 3.000,00 in coerenza con la prassi di valutazione generale di mercato che assegna un valore pari al 20÷35% di quello dei vani principali.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T

Posto auto scoperto attribuito dalla società venditrice come da abbinamento specificato sulla planimetria del regolamento condominiale. Situato nella corte comune al piano terra tra le palazzine "A" e "B" e contraddistinto con il numero P32.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 1, Categoria PA

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

Valore di stima del bene: € 1.000,00

Il posto auto scoperto è posto al piano terra della corte comune tra le palazzine "A" e "B", in prossimità della scala "C" palazzina "A" e contraddistinto con il numero P32 nella planimetria allegata al regolamento condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part.1376, Sub. 1, Zc. 1, Bene comune non censibile.

Valore di stima del bene: € 1.000,00 in coerenza con la prassi di valutazione generale di mercato che assegna un valore pari al 10÷15% di quello dei vani principali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°	128,35 mq	1.300,00 €/mq	€ 165.685,00	100,00%	€ 165.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T	2,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 2.860,00	100,00%	€ 3.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T	1,29 mq	1.300,00 €/mq	€ 1.677,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 169.000,00

Dalla lettura degli atti di provenienza e dalla documentazione reperita si evidenzia quanto segue:

1-Posto auto scoperto. Nell'atto di compravendita Barrucci/Euro Piemme Srl, notaio Giovanna Scaccia rep.2377 del 10/12/2010 registrato a Pescara in data 14/12/2010 n°17032 serie 1T e trascritto a Pescara il 15/12/2010 R.G.21279 e R.P.12380, alla pagina 6 viene riportato il punto "c) posto auto scoperto, ubicato al piano terra, a confine con area di manovra, proprietà Tieri Edoardo, e restante proprietà società venditrice, salvo altri, contraddistinto con il numero P32 e attribuito dalla società venditrice come da abbinamento specificato sulla planimetria del regolamento stesso". A tal riguardo, dal punto di vista catastale il posto auto è ricompreso nell'elaborato planimetrico del 21/03/2008, tipo mappale 59101, nella corte comune alle due palazzine A e B del residence Sentiero con il sub.1 (bene comune non censibile corte a tutti i sub) di cui si allegano copia dell'accertamento della proprietà e l'elaborato planimetrico presentato. Inoltre, nel regolamento condominiale acquisito e allegato, è contenuto quanto segue:

Art. 2 Descrizione dell'edificio

Il condominio è formato da un edificio denominato Residence " SENTIERO " — Palazzina A, avente accesso dalla predetta via e composto, da cielo a terra, di n. 5 piani fuori terra compreso il piano terra, e precisamente:...omissis

Nell'edificio sono anche compresi n. 28 (ventotto) posti auto scoperti, siti nell'area condominiale circostante al fabbricato e contraddistinti con i nn. P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, P41, P42 e P43 ed insistenti sulla particella 1376 sub. 1 del foglio 18.

Art.8 Parti comuni a tutti i condomini del fabbricato Residence " SENTIERO " — Palazzina A"

Costituiscono beni comuni, in comproprietà tra tutti i condomini del fabbricato Residence " SENTIERO " — Palazzina A" e tra loro indivisibili ai sensi dell'art. 1119 c.c.: l'area circostante distinta con la particella n. 1376 foglio.18, sub. 1, in tutta la sua estensione comprese le eventuali aree verdi ivi insistenti;.....omissis L'area di accesso e di manovra, di cui alla particella 1376 sub 1, con ogni suo elemento compresa la pavimentazione ad esclusione dei posti auto assegnati;

Art.9 Parti esclusive

I posti auto scoperti contraddistinti con P16, P17, P18, P41, P42 e P43 assegnati ai proprietari della palazzina B ed i posti auto scoperti contraddistinti con P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, assegnati ai proprietari della palazzina A ed insistenti tutti sulla particella 1376 foglio 18 sub. 1 sono di competenza esclusiva dei singoli proprietari assegnatari, pertanto la manutenzione è di esclusiva competenza dei proprietari .

Art. 16 Norme di utilizzazione dell'area di accesso al fabbricato e dell'area di manovra sub 1 foglio 18 particella 1376 e dell'area adibita a parcheggio

L'area distinta al sub 1 particella 1376, comune a tutti i condomini ad eccezione delle aree riservate a parcheggio che sono di proprietà esclusiva, e destinata ad accesso e manovra, dovrà essere utilizzata dai condomini per il solo transito e manovra, con espresso ed assoluto divieto di sosta.

Nel regolamento è allegata la tavola grafica denominata "Elaborato planimetrico" con una rappresentazione grafica diversa da quella catastale in cui vengono specificati gli spazi e le aree del piano terra.

Quanto sopra descritto è stato estrapolato fedelmente dalla copia del regolamento di condominio fornita dall'amministratrice.

2-Agibilità. Pur esistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto ultimo approvato, va segnalato che sebbene nel fascicolo edilizio relativo alla Palazzina "A" è presente la richiesta del certificato di agibilità del 04/08/2009, acquisita al prot. n.49837, ad oggi per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta rilasciata alcuna agibilità. Da informazioni attinte presso l'ufficio competente del Comune di Montesilvano è risultato che: l'intervento del complesso edilizio Condominio Sentiero, di cui la Palazzina "A" è parte, rientrava nel PUE Q1 soggetto all'art. 40 delle NTA che prevedeva la stipula di una convenzione (ratificata con atto a rogito del dottor Giovanni Scaccia di Pescara, in data 7

novembre 2006, repertorio n. 167576/26488, registrato a Pescara in data 24 novembre 2006 al n. 1189 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pescara in data 15 novembre 2006 ai nn. 15293 e 15294 R.P.) con il Comune di Montesilvano per l'attuazione degli interventi previsti dall'art. 40 NTA - Completamento e Trasformazione). Si evidenzia che l'art. 40 delle NTA Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E.) al secondo capoverso riporta "Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al PUE aventi destinazioni pubbliche, ed alla realizzazione, a cura dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria." A tal proposito, alla richiesta del certificato di agibilità sopra riportato il Comune di Montesilvano per poter rilasciare la certificazione ha sollecitato richieste di integrazioni documentali (prot.140-2009 del 10-08-2009; prot.148-2010 del 24-08-2010; prot.45-2010 del 26-10-2010; prot.206-2010 del 09-12-2010) ad oggi non ancora soddisfatte. Non è stato effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie previste. Le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità all'interno del fascicolo edilizio senza l'integrazioni richieste risultano incomplete.

3- Posto auto: a seguito di quanto stabilito dal Sig. G.E. a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 22/04/2025 il bene va regolarizzato dal punto di vista catastale con il frazionamento nel bene comune e successiva voltura di proprietà.

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 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bajocco Valerio

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Giovanna Scaccia rep.2377 (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di Mutuo Notaio Giovanni Scaccia rep.1651 (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stato di famiglia-residenza e estratto di matrimonio (Aggiornamento al 26/02/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Viure catastali (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure ipocatstali (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Consuntivo 2023 e Preventivo 2024 Condominio (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Passività verso Condominio Sentiero Palazzina A (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento Condominio Sentiero (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Progetto Variante 34252-2009 (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di rilievo appartamento (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria di rilievo deposito-cantina (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Consegna perizia alle parti (Aggiornamento al 27/02/2025)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°  
L'immobile, facente parte della palazzina "A" scala "C" del condominio residenziale "Sentiero", è sito nella zona abitativa tra Montesilvano e Pescara, versante collinare, zona periferica ma completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una discreta esposizione. E' composto da una zona giorno con angolo cottura a vista che affaccia su un balcone coperto su tre lati, vivibile; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dove sono situate la camera matrimoniale e una camera singola con affaccio su corte esclusiva, completano un'altra camera singola con affaccio su balcone e 2 bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte della Palazzina "A", scala C, del complesso residenziale "Sentiero" edificato sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T  
Locale cantina è sito al piano terra della palazzina "A", scala "C". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte della Palazzina "A", scala C, del complesso immobiliare "Sentiero" edificato sull'area ricadente nella Sottozona B6 - Completamento e Trasformazione (P.U.E.) di PRG vigente normata dall'art.40 delle NTA e nell'ambito 6 "costa pescarese; nel Piano Regionale Paesistico (PRP) nella Classe C2 "Classi di Tutela e Valorizzazione"; nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) nella Classe R1 (Rischio moderato); nella tavola dei vincoli esistenti del PRG (tav.B3) con vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani (G.U. 17 maggio 1924, n. 117) e vincolo paesaggistico Legge 29 giugno 1939, n. 1497 Protezione delle bellezze naturali Abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T  
Posto auto scoperto attribuito dalla società venditrice come da abbinamento specificato sulla planimetria del regolamento condominiale. Situato nella corte comune al piano terra tra le palazzine "A" e "B" e contraddistinto con il numero P32. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 1, Categoria PA L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 1, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 63, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	128,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato conservativo. Presenta pareti intonacate a civile con pittura lavabile e rivestimenti in ceramica nei bagni e nella zona cottura. I pavimenti sono in ceramica. E' termoa autonomo a gas metano con radiatori in alluminio; impianto di climatizzatori ad alimentazione elettrica (Split) negli ambienti. Impianto di video citofono. Sono presenti piccole lesioni esternamente sul balcone sui divisori tra gli appartamenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, facente parte della palazzina "A" scala "C" del condominio residenziale "Sentiero", è sito nella zona abitativa tra Montesilvano e Pescara, versante collinare, zona periferica ma completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi nelle immediate vicinanze; ha una discreta esposizione. E' composto da una zona giorno con angolo cottura a vista che affaccia su un balcone coperto su tre lati, vivibile; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dove sono situate la camera matrimoniale e una camera singola con affaccio su corte esclusiva, completano un'altra camera singola con affaccio su balcone e 2 bagni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile ad oggi risulta occupato dalla debitrice BARRUCCI RITA		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, interno 9, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 19, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale si presenta in un buono stato conservativo. Ha le pareti intonacate a civile con pittura lavabile, impianto elettrico.		
<b>Descrizione:</b>	Locale cantina è sito al piano terra della palazzina "A", scala "C".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il locale ad oggi risulta occupato dalla debitrice.		

**Bene N° 3 - Posto auto**

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Fratelli Bandiera, 11, edificio A, scala C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1376, Sub. 1, Categoria PA	<b>Superficie</b>	1,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto attribuito dalla società venditrice come da abbinamento specificato sulla planimetria del regolamento condominiale. Situato nella corte comune al piano terra tra le palazzine "A" e "B" e contraddistinto con il numero P32.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	BARRUCCI RITA		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO 1°**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 27/07/2007  
Reg. gen. 15371 - Reg. part. 2993  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.000.000,00  
Rogante: Notaio Scaccia Giovanni  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 168512  
N° raccolta: 26819  
Note: Grava su Montesilvano foglio 18 particella 1287 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200, Montesilvano foglio 18 particella 1288 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200 N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19425/3277 DEL 18/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7938/1654 DEL 25/05/2011 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/08/2018  
Reg. gen. 10255 - Reg. part. 1539  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.500,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 19/10/2012  
N° repertorio: 2143  
Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 28/10/2024  
Reg. gen. 16211 - Reg. part. 11720

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA FRATELLI BANDIERA, 11,  
EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 9, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 27/07/2007  
Reg. gen. 15371 - Reg. part. 2993  
Importo: € 8.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.000.000,00  
Rogante: Notaio Scaccia Giovanni  
Data: 27/07/2007  
N° repertorio: 168512  
N° raccolta: 26819  
Note: Grava su Montesilvano foglio 18 particella 1287 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200, Montesilvano foglio 18 particella 1288 con unità precedente identificata da Foglio 18 Particella 1199 Foglio 18 Particella 1200 N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19425/3277 DEL 18/11/2009 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 7938/1654 DEL 25/05/2011 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2009 Notaio SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) Numero di repertorio 1651/1093 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 63 quota n. 1 di euro 180.000,00 montante di euro 360.000,00 Foglio 18 Particella 1376 Subalterno 19
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 03/08/2018  
Reg. gen. 10255 - Reg. part. 1539  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.500,00  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 19/10/2012  
N° repertorio: 2143  
Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

### **Trascrizioni**



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 28/10/2024

Reg. gen. 16211 - Reg. part. 11720

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Montesilvano Foglio 18 Particella 1376 Sub. 63 Particella 1376 Sub. 19

