

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castrì Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2022 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T...6	
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T...7	
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T...7	
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T...8	
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T...9	
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 10	
Precisioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 10	

Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 11	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 11	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 11	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 12	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 12	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 12	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 14	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 16	14
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T 17	17

Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2022 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T	26



INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Arch. Castri Pierluigi, con studio in Via Lubiana, 4 - 65010 - Spoltore (PE), email arch.castri@gmail.com, PEC pierluigi.castri@archiworldpec.it, Tel. 349 4202037, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.505408,14.134472)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 42.505309,14.134348)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio di un lotto di due palazzine, facenti parti entrambe del complesso denominato "Lotto 1", l'edificio è orientato a Nord-Ovest, Sud-Est, tale lotto è composto, oltre che dalle due palazzine, anche da un'area interna adibita al transito delle persone e delle auto, inoltre vi è la presenza di parcheggi interni di pertinenza.

L'immobile oggetto di perizia, sito all'interno di tale lotto, in una zona semi residenziale è raggiungibile da un'arteria di viabilità principale, ed è servito da diversi servizi nelle zone circostanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Posto auto scoperto ubicato al piano terra nel complesso immobiliare formato da due palazzine simili, facenti parti del complesso edilizio denominato "Lotto 1" con ingresso dalla corte comune accessibile dalla strada.

Il posto auto esterno scoperto risulta delimitato a Nord dall'area di pertinenza (bene comune non censibile) e a Sud dal giardino condominiale, ad ovest ed ad Est da posti auto scoperti.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c., rappresentata da certificazione notarile sostitutiva, risulti completa, risalendo sino ad un atto di acquisto derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed essendo stati indicati i dati catastali attuali e storici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c., rappresentata da certificazione notarile sostitutiva, risulti completa, risalendo sino ad un atto di acquisto derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed essendo stati indicati i dati catastali attuali e storici.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile confina a N-E con appartamento subalterno 40, a S-E con vano scala, agli altri lati con distacco su corte comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

il posto auto scoperto confina a N-O con posto auto n.10, a S-E con posto auto n.8, ad un altro lato con corte comune, Lato Nord, e con giardino lato Sud

Ed è possibile accedere al posto auto esterno dalla corte comune condominiale.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,73 mq	61,30 mq	1	61,30 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				61,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,4	4,40 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4,40		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2002 al 15/05/2003	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1102 Qualità Seminativo Graffato no
Dal 15/05/2003 al 04/03/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1133 Qualità ente urbano Graffato no
Dal 04/03/2004 al 14/07/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1133, Sub. 39 Categoria A2

		Graffato no
Dal 14/07/2004 al 26/07/2023	██████████ per 1/2 della proprietà; ██████████ per 1/2 della proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1133, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 173,53 Piano 2 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/2002 al 15/05/2003	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1102 Qualità Seminativo Graffato no
Dal 15/05/2003 al 04/03/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1133 Qualità ente urbano Graffato no
Dal 04/03/2004 al 14/07/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per la proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9 Categoria C6 Superficie catastale 11 mq Graffato no
Dal 14/07/2004 al 26/07/2023	██████████ per 1/2 della proprietà; ██████████ per 1/2 della proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 8,52 Piano T Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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

	8	1133	39	2	A2	3	4	67 mq	173,53 €	2	no
--	---	------	----	---	----	---	---	-------	----------	---	----

Corrispondenza catastale



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

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



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), 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
	8	1133	9	2	C6	1	11 mq	11 mq	8,52 €	T	no

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

E' stata effettuata una disamina documentale degli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T



Il posto auto esterno scoperto viene utilizzato per la sua funzione.

PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri [REDACTED], e [REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Il posto auto esterno scoperto risulta utilizzato dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta in stato conservativo normale.

In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene.

Pertanto è da ritenersi in buono stato manutentivo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Il bene risulta in stato conservativo normale, essendo un posto auto esterno scoperto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile in oggetto risulta aver diritto ai BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati dai subalterni 73 (ingrasso, vano scala, vano ascensore della Palazzina A) - 74 (locale tecnico della Palazzina A) - 75 (locale tecnico della Palazzina A) - 86 (corte comune).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

L'immobile in oggetto risulta aver diritto ai BENI COMUNI NON CENSIBILI individuati dal subalterno 86 (corte comune).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù, pignoramenti, ipoteche, etc.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene, risulta con tipologia costruttiva in cemento armato per le strutture in elevazione, con solai in laterocemento in accordo con l'epoca costruttiva.

Esternamente è presente una finitura ad intonaco per esterni tinteggiato.

Internamente l'immobile, per quanto concerne le pareti è rifinito ad intonaco civile per interni, tinteggiato.

I rivestimenti risultano essere in piastrelle ceramiche così come i pavimenti, inoltre sui balconi vi sono presenti rivestimenti in mattoncini di paramento di tipo Clinker.

I serramenti interni risultano essere di produzione industriale in legno, i serramenti esterni (finestre), diversamente risultano essere in legno, con doppio vetro.

Per quanto concerne la parte impiantistica si rilevano i seguenti impianti:

- elettrico,
- idrico,
- termico,
- televisivo,
- internet,
- videocitofono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

La pavimentazione del posto auto scoperto esterno risulta essere composta di elementi geometrici in calcestruzzo cavi che permettono all'erba di crescere all'interno senza che venga rovinata dal passaggio delle automobili.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dai Signori **[REDACTED]**; e **[REDACTED]**



L'immobile risulta occupato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T



Il posto auto risulta utilizzato dai Sig.ri [redacted] e [redacted]



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2002 al 14/07/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per l'intera piena proprietà'. Codice Fiscale/P.IVA: 01310140684	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pescara	19/09/2002	186677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/10/2002	15015	10852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2004 al 26/07/2023	[redacted] nato in [redacted] proprietario di 1/2 della piena proprietà'; [redacted] nata a [redacted] proprietaria di 1/2 della piena proprietà'; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pescara	14/07/2004	199990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/08/2004	13011	8779
		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 variata;



- La situazione della proprietà è attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/2002 al 14/07/2004	COGEM S.R.L. MONTESILVANO per l'intera piena proprietà'. Codice Fiscale/P.IVA: 01310140684	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pescara	19/09/2002	186677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/10/2002	15015	10852
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/07/2004 al 26/07/2023	[REDACTED] nato in C. [REDACTED] proprietario di 1/2 della piena proprietà'; [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria di 1/2 della piena proprietà'; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale di Pescara	14/07/2004	199990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	04/08/2004	12044 [REDACTED]	8779
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: [REDACTED]

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE RP 365/2003** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 03/02/2023
Reg. gen. 1921 - Reg. part. 157
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA CARIFE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rozzi Pasquale di Pescara
Data: 18/02/2003
N° repertorio: 189570

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 21/03/2014
Reg. gen. 2980 - Reg. part. 2162
Quota: 1/2
A favore di CONDOMINIO "NINFEA" DI VIA GARONNA N.15
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 27/03/2018
Reg. gen. 3776 - Reg. part. 2645
Quota: 1/2
A favore di BANCA POPOLARE DI BARI Societa' Cooperativa Per Azioni
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 14/02/2023
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1543
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si e' appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:
Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;

Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 26/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE RP 365/2003** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 03/02/2023
Reg. gen. 1921 - Reg. part. 157
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA CARIPE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rozzi Pasquale di Pescara
Data: 18/02/2003
N° repertorio: 189570

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 27/03/2018
Reg. gen. 3776 - Reg. part. 2645
Quota: 1/2
A favore di BANCA POPOLARE DI BARI Societa' Cooperativa Per Azioni
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 14/02/2023
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1543
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si e' appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Il bene si trova in zona D del P.R.G. vigente, nomata all'art. 49 delle N.T.A., nonché precisamente nella sottozona D4 del P.R.G. normato all'art. 53 delle N.T.A..

Non vi sono presenti vincoli su mappa.

Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona C2, zona a trasformabilità condizionata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Il bene si trova in zona D del P.R.G. vigente, nomata all'art. 49 delle N.T.A., nonché precisamente nella sottozona D4 del P.R.G. normato all'art. 53 delle N.T.A..

Non vi sono presenti vincoli su mappa.

Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona C2, zona a trasformabilità condizionata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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.

Il bene risulta edificato attraverso i seguenti titoli edilizi:

- Agibilità con protocollo n. 025800 di cui prot. int. 001595 del 27/06/2007;
- P.d.C. n° 9498/02;
- D.I.A. prot. n. 11482 del 27/12/2002;
- D.I.A. prot. n. 28644 del 17/06/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta conforme con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), 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 risulta agibile.

Il bene risulta edificato attraverso i seguenti titoli edilizi:

- Agibilità con protocollo n. 025800 di cui prot. int. 001595 del 27/06/2007;
- P.d.C. n° 9498/02;
- D.I.A. prot. n. 11482 del 27/12/2002;
- D.I.A. prot. n. 28644 del 17/06/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

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

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

Trattandosi di immobile sito all'interno di un condomino, con parti comuni, si rileva la presenza di oneri condominiali, ma ad oggi non è stato quantificato l'importo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

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



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

Trattandosi di immobile sito all'interno di un condomino, con parti comuni, si rileva la presenza di oneri condominiali, ma ad oggi non è stato quantificato l'importo.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dai due beni (appartamento e garage).

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2**

Appartamento di civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio di un lotto di due palazzine, facenti parti entrambe del complesso denominato "Lotto 1", l'edificio è orientato a Nord-Ovest, Sud-Est, tale lotto è composto, oltre che dalle due palazzine, anche da un'area interna adibita al transito delle persone e delle auto, inoltre vi è la presenza di parcheggi interni di pertinenza. L'immobile oggetto di perizia, sito all'interno di tale lotto, in una zona semi residenziale è raggiungibile da un'arteria di viabilità principale, ed è servito da diversi servizi nelle zone circostanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1133, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 109.114,00

Il lotto viene considerato come unico lotto formato da abitazione residenziale e pertinenza corrispondente al box auto esterno a piano terra.

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

Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), secondo piano.

Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio costruito all'incirca nel 2004, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, proseguendo troviamo un disimpegno un bagno e due camera di cui una con un balcone. Completa il tutto un box auto esterno al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1133, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2, classe 3, consistenza 4 vani.

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

Valore di stima del bene arrotondato a: € 110.000,00 (centodiecimila/00)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive oltreché la facilità di raggiungimento dell'immobile, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Per quanto sopra specificato, in concomitanza con la documentazione ufficiale, reperita presso gli uffici amministrativi, in coesistenza all'esame della documentazione esperita e da un'attenta e puntuale ricerca per determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di



compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T**
Posto auto scoperto ubicato al piano terra nel complesso immobiliare formato da due palazzine simili, facenti parti del complesso edilizio denominato ""Lotto 1" con ingresso dalla corte comune accessibile dalla strada. Il posto auto esterno scoperto risulta delimitato a Nord dall'area di pertinenza (bene comune non censibile) e a Sud dal giardino condominiale, ad ovest ed ad Est da posti auto scoperti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.832,00
Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonne (trav. via volga), piano terra, con ingresso dalla corte comune non censibile di pertinenza del Condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.800,00 (settemilaottocento/00).
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive oltreché la facilità di raggiungimento dell'immobile, ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Per quanto sopra specificato, in concomitanza con la documentazione ufficiale, reperita presso gli uffici amministrativi, in coesistenza all'esame della documentazione esperita e da un'attenta e puntuale ricerca per determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2	61,30 mq	1.780,00 €/mq	€ 109.114,00	100,00%	€ 109.114,00
Bene N° 2 - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T	4,40 mq	1.780,00 €/mq	€ 7.832,00	100,00%	€ 7.832,00
				Valore di stima:	€ 116.946,00

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

Spoltore, li 12/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castrì Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note fg. 8 part. 1102 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note Omonimi fg. 8 part. 1102 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note fg.8 part.1133 sub. 39+9 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note fg.8 part.1133 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note Omonimi fg. 8 part. 1133 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note ##[redacted]## (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note ##[redacted]## (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Iscrizioni ipotecarie e note omonimi ##[redacted]## (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Iscrizioni ipotecarie e note omonimi ##[redacted]## (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Riepilogo Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura attuale sintetica per soggetto #[redacted]## (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile fg.8 part. 1128 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile da part. 1102 a part. 1133 (Aggiornamento al 08/07/2023)

- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile fg.8 part. 1133 sub. 39 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile fg.8 part. 1133 sub. 9 (Aggiornamento al 13/02/2023)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Riepilogo Visure (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Elenco immobili fg. 8 part.1133 (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto auto esterno scoperto (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico 30318 2004 (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico 11480 2016 (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 30318 2004 sub (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 45979 2004 sub (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 54011 2004 sub (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 54011 2004 (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 45979 2004 (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico Elenco (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico 11480 2016 sub (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - variazione 975 15-05-2003 F (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - variazione 975 15-05-2003 TM (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - variazione 975 15-05-2003 AUS (Aggiornamento al 08/07/2023)
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - Atti assentiti comunali (Aggiornamento al 03/10/2023)
- ✓ N° 36 Certificato destinazione urbanistica - dati particella con indicazioni urbanistiche (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 37 Certificato destinazione urbanistica - PRG_e_Vincoli_ (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 38 Certificato destinazione urbanistica - Vincolo Paesaggistico PRP con Legenda (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 39 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 40 Altri allegati - valori O.M.I. Geopoi (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 41 Altri allegati - valori O.M.I. Geopoi confine (Aggiornamento al 11/10/2023)

- ✓ N° 42 Altri allegati - Comparabile n.2 Vendita Appartamento Montesilvano. Bilocale in via A. Pieramico, 4. Buono stato, primo piano, posto auto, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 106263013 (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Comparabile n.1 Vendita Appartamento Montesilvano. Bilocale in via Garonna 8. Ottimo stato, quarto piano, posto auto, con balcone, riscaldamento autonomo, rif. 93014676 (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Comparabile n.3 Vendita Appartamento Montesilvano. Trilocale in via Fosso Foreste. Ottimo stato, primo piano, posto auto, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 106257921 (Aggiornamento al 11/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2
Appartamento di civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio di un lotto di due palazzine, facenti parti entrambe del complesso denominato "Lotto 1", l'edificio è orientato a Nord-Ovest, Sud-Est, tale lotto è composto, oltre che dalle due palazzine, anche da un'area interna adibita al transito delle persone e delle auto, inoltre vi è la presenza di parcheggi interni di pertinenza. L'immobile oggetto di perizia, sito all'interno di tale lotto, in una zona semi residenziale è raggiungibile da un'arteria di viabilità principale, ed è servito da diversi servizi nelle zone circostanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene si torva in zona D del P.R.G. vigente, nomata all'art. 49 delle N.T.A., nonché precisamente nella sottozona D4 del P.R.G. normato all'art. 53 delle N.T.A.. Non vi sono presenti vincoli su mappa. Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona C2, zona a trasformabilità condizionata.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T
Posto auto scoperto ubicato al piano terra nel complesso immobiliare formato da due palazzine simili, facenti parti del complesso edilizio denominato ""Lotto 1" con ingresso dalla corte comune accessibile dalla strada. Il posto auto esterno scoperto risulta delimitato a Nord dall'area di pertinenza (bene comune non censibile) e a Sud dal giardino condominiale, ad ovest ed ad Est da posti auto scoperti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene si torva in zona D del P.R.G. vigente, nomata all'art. 49 delle N.T.A., nonché precisamente nella sottozona D4 del P.R.G. normato all'art. 53 delle N.T.A.. Non vi sono presenti vincoli su mappa. Per quanto invece il vincolo Paesaggistico, l'immobile rientra nella zona C2, zona a trasformabilità condizionata.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Garonna, n.15 (trav. via Volga), edificio A, interno 5, piano 2		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A2, Graffato no	Superficie	61,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato conservativo normale. In sede di sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado o ammaloramenti visibili e/o tali da ridurre il valore del bene. Pertanto è da ritenersi in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio di un lotto di due palazzine, facenti parti entrambe del complesso denominato "Lotto 1", l'edificio è orientato a Nord-Ovest, Sud-Est, tale lotto è composto, oltre che dalle due palazzine, anche da un'area interna adibita al transito delle persone e delle auto, inoltre vi è la presenza di parcheggi interni di pertinenza. L'immobile oggetto di perizia, sito all'interno di tale lotto, in una zona semi residenziale è raggiungibile da un'arteria di viabilità principale, ed è servito da diversi servizi nelle zone circostanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai Sig.ri [REDACTED]		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Garonna (trav. via Volga), interno 9, piano T		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1133, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no	Superficie	4,40 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in stato conservativo normale, essendo un posto auto esterno scoperto.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato al piano terra nel complesso immobiliare formato da due palazzine simili, facenti parti del complesso edilizio denominato "Lotto 1" con ingresso dalla corte comune accessibile dalla strada. Il posto auto esterno scoperto risulta delimitato a Nord dall'area di pertinenza (bene comune non censibile) e a Sud dal giardino condominiale, ad ovest ed ad Est da posti auto scoperti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto risulta utilizzato dai Sig.ri [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA, N.15 (TRAV. VIA VOLGA), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE RP 365/2003** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 03/02/2023
Reg. gen. 1921 - Reg. part. 157
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA CARIFE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rozzi Pasquale di Pescara
Data: 18/02/2003
N° repertorio: 189570

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 21/03/2014
Reg. gen. 2980 - Reg. part. 2162
Quota: 1/2
A favore di CONDOMINIO "NINFEA" DI VIA GARONNA N.15
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 27/03/2018
Reg. gen. 3776 - Reg. part. 2645
Quota: 1/2
A favore di BANCA POPOLARE DI BARI Societa' Cooperativa Per Azioni
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PESCARA il 14/02/2023
Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1543
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GARONNA (TRAV. VIA VOLGA), INTERNO 9, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE RP 365/2003** derivante da MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 03/02/2023

Reg. gen. 1921 - Reg. part. 157

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., BANCA CARIFE SPA

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Notaio Rozzi Pasquale di Pescara

Data: 18/02/2003

N° repertorio: 189570

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 27/03/2018

Reg. gen. 3776 - Reg. part. 2645

Quota: 1/2

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI Societa' Cooperativa Per Azioni

Contro [REDACTED]

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 14/02/2023

Reg. gen. 2465 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED], [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

