

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fragasso Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T.....	11

Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	17

Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T	26



All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Arch. Fragasso Fabrizio, con studio in Via Valle di Rose, 15/2 - 65124 - Pescara (PE), email fabriziofragasso@hotmail.com, PEC fabrizio.fragasso@archiworldpec.it, Tel. 085 8672760 - 347 9090416, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 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 Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al primo piano di una palazzina condominiale sita in Via Gianni Marrone n.16 a Montesilvano (PE). Il condominio di forma in pianta a "L", presenta sul retro al piano terra, i parcheggi dei rispettivi alloggi mentre, sul davanti verso Via G. Marrone, sono presenti locali commerciali. E' quindi possibile girare tutt'attorno con la macchina e sul davanti, di fronte le vetrine dei locali commerciali, sono presenti aiuole e discreti spazi pedonali con dei parcheggi a pettine verso la strada principale. L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno esposto a ovest, una cucina verso est poi, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno, due camerette e una camera matrimoniale con bagno esclusivo. La pavimentazione è in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera. Sono in oltre presenti tre balconi, due più piccoli verso ovest e un balcone più lungo a est in comune tra le due camerette e il soggiorno. Al quinto piano (sottotetto) è presente un locale di sgombero formato sostanzialmente da una stanza rettangolare con un lucernaio (non riportato nei titoli edilizi che hanno assentito l'immobile).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Trattasi di un garage al piano terra posto sul prospetto est del medesimo immobile dell'appartamento. Nel garage è presente al suo interno un piccolo soppalco usato come deposito di materiale vario; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di

alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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 c.p.c. risulta completa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, 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 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Il garage confina verso nord/est su area esterna destinata a spazi di manovra del condominio, a nord/ovest verso il marciapiede e viabilità pubblica, a sud/ovest con altro locale (commerciale) e a sud/est confina con altra unità (garage)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,66 mq	118,57 mq	1	118,57 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	1,75 mq	2,03 mq	,3	0,61 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,30 mq	5,52 mq	,3	1,66 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	11,76 mq	12,45 mq	,3	3,73 mq	0,00 m	1
Soffitta	11,12 mq	11,70 mq	,25	2,93 mq	1,86 m	5
Totale superficie convenzionale:				127,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,28 mq	17,00 mq	,5	8,50 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/05/1997	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35 Categoria A2
Dal 21/05/1997 al 02/09/1997	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35

		Categoria A2
Dal 02/09/1997 al 06/11/1953	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35 Categoria A2
Dal 31/10/2007 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35 Categoria A2
Dal 13/03/2008 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35 Categoria A2
Dal 13/03/2008 al 10/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35 Categoria A2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6
Dal 21/05/1997 al 02/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6
Dal 02/09/1997 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6
Dal 31/10/2007 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6
Dal 13/03/2008 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6
Dal 13/03/2008 al 10/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10 Categoria C6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, 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
	11	1957	35	1	A2	3	6.5 vani	126 mq	553,9 €	1	

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi ma, alla data della visura, come ultimo dato, emerge che gli intestati dei beni come sopra identificati sono:

- **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà per l'area per 1/1;
- **** Omissis **** per il Diritto di abitazione per 1/1;

Da quanto sopra, sembra mancare il soggetto che detiene il Diritto superficiario che ad oggi, dovrebbe risultare ancora il Sig. **** Omissis ****.

Si dovrà procedere con eventuale rettifica dell'intestazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1957	10	1	C6	3	14	17 mq	33,98 €	T	

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi ma, alla data della visura, come ultimo dato, emerge che gli intestati dei beni come sopra identificati sono:

- **** Omissis **** per il Diritto di Proprietà per l'area per 1/1;
- **** Omissis **** per il Diritto di abitazione per 1/1;

Da quanto sopra, sembra mancare il soggetto che detiene il Diritto superficiario che ad oggi, dovrebbe risultare ancora il Sig. **** Omissis ****.

Si dovrà procedere con eventuale rettifica dell'intestazione

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, 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.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

E' presente un Decreto di Separazione con assegnazione dei beni del 11/02/2020 emesso dal Tribunale di Pescara a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro l'esecutato avente ad oggetto il Diritto di abitazione degli immobili oggetto della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

E' presente un Decreto di Separazione con assegnazione dei beni del 11/02/2020 emesso dal Tribunale di Pescara a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro l'esecutato avente ad oggetto il Diritto di abitazione degli immobili oggetto della procedura

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni senza evidenti segni di degrado. I pavimenti, le tramezzature, gli intonaci, le tinteggiature e gli infissi, si trovavano in buone condizioni senza alcuna evidenza di necessità di lavori di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Il garage presenta al suo interno un piccolo soppalco per il deposito di materiale; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile oggetto di procedura, si trova all'interno di un contesto condominiale nel quale sono presenti alcune parti comuni come i vani scala e le corti comuni di pertinenza del condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

L'immobile oggetto di procedura, si trova all'interno di un contesto condominiale nel quale sono presenti alcune parti comuni come i vani scala e le corti comuni di pertinenza del condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato ma si evidenzia ancora una volta che è presente un Decreto di Separazione con assegnazione dei beni del 11/02/2020 emesso dal Tribunale di Pescara a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro l'esecutato avente ad oggetto il Diritto di abitazione degli immobili oggetto della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato ma si evidenzia ancora una volta che è presente un Decreto di Separazione con assegnazione dei beni del 11/02/2020 emesso dal Tribunale di Pescara a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro l'esecutato avente ad oggetto il Diritto di abitazione degli immobili oggetto della procedura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

La struttura portante è composta da travature in spessore di solaio, sostenute da pilastrate portanti in c.c.a. che scaricano su plinti di fondazione collegati con cordoli. I solai, con luce massima approssimativamente di ml5.30, sono di spessore complessivo di circa 20cm (16+4) per quanto è stato possibile rilevare visivamente. Il fabbricato si sviluppa con un piano terra, quattro piani superiori e tetto anch'esso in cemento armato.

Il fabbricato ha una forma in pianta a "L" con un orientamento prevalente nord/sud. Le tamponature hanno uno spessore di circa 30cm e, come indicato in progetto, dovrebbero essere costituite da un blocco di argilla espansa da 26cm e intonacata su ambo i lati.

Le scale condominiali sono rivestite in marmo e le pareti risultano tinte. L'appartamento in oggetto presenta un portoncino blindato, citofono, pavimenti in gres, le pareti intonacate e tinte, inoltre tutte le utenze quali acqua, luce e gas, sono autonome e funzionanti, la caldaia è posta esternamente sul balconcino della cucina. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc.

L'unità in oggetto è corredata da una soffitta posta nel sottotetto al quinto piano accessibile tramite le scale o l'ascensore del vano scala condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Il garage in oggetto, si trova al piano terra di un condominio avente la struttura portante composta da travature in spessore di solaio, sostenute da pilastrate portanti in c.c.a. che scaricano su plinti di fondazione collegati con cordoli. I solai, con luce massima approssimativamente di ml5.30, sono di spessore complessivo di circa 20cm (16+4) per quanto è stato possibile rilevare visivamente. Il fabbricato si sviluppa con un piano terra, quattro piani superiori e tetto anch'esso in cemento armato.

Il fabbricato ha una forma in pianta a "L" con un orientamento prevalente nord/sud. Le tamponature hanno uno spessore di circa 30cm e, come indicato in progetto, dovrebbero essere costituite da un blocco di argilla espansa da 26cm e intonacata su ambo i lati.

Il garage ha accesso autonomo dall'esterno passando da uno spazio di manovra condominiale. La porta basculante è in alluminio e all'interno il locale, di forma rettangolare, è dotata di illuminazione. E' inoltre presente un piccolo soppalco per il deposito di materiale; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente ai due figli minori in forza della sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria del 11/02/2020) del Tribunale di Pescara che ha emesso un decreto di separazione con assegnazione dei beni, dando il Diritto di Abitazione alla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie (separata) dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente ai due figli minori in forza della sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria del 11/02/2020) del Tribunale di Pescara che ha emesso un decreto di separazione con assegnazione dei beni, dando il Diritto di Abitazione alla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie (separata) dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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

Dal 21/05/1997 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASTROBERARDINO ANTONIO	21/05/1997	115684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	02/06/1997	5628	4051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO MASSIMO	13/03/2008	103831/19497	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/03/2008	4528	2863
		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 variata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1997 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASTROBERARDINO ANTONIO	21/05/1997	115684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pescara	02/06/1997	5628	4051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO MASSIMO	13/03/2008	103831	19497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	17/03/2008	4528	2863
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 17/03/2008
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 883
Importo: € 225.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.400,00

Rogante: D'Ambrosio Massimo
N° repertorio: 103832
N° raccolta: 19498

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 11/05/2021
Reg. gen. 7128 - Reg. part. 859
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 405

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Decreto di separazione con assegnazione beni**
Trascritto a Pescara il 14/02/2020
Reg. gen. 2204 - Reg. part. 1478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 15/02/2024
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 17/03/2008
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 883
Importo: € 225.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.400,00
Rogante: D'Ambrosio Massimo
N° repertorio: 103832
N° raccolta: 19498
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 11/05/2021
Reg. gen. 7128 - Reg. part. 859

Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 405

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Decreto di separazione con assegnazione beni**

Trascritto a Pescara il 14/02/2020

Reg. gen. 2204 - Reg. part. 1478

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 15/02/2024

Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1631

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto P.E.E.P. n.4 del Comune di Montesilvano di cui all'art.46 delle NTA Piano Regolatore Generale - Sottozona C2 - "Zone P.E.E.P. realizzate"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto P.E.E.P. n.4 del Comune di Montesilvano di cui all'art.46 delle NTA Piano Regolatore Generale - Sottozona C2 - "Zone P.E.E.P. realizzate"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto della procedura, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano a seguito di richiesta:

Concessione Edilizia n.1896/83;



Successiva Concessione Edilizia di variante n.2562/85;
DIA di variante n.011339 del 27/02/2003.

E' stata inoltre rilasciato la dichiarazione di Agibilità il 26/05/2004.

In seguito di disamina dello stato attuale dei luoghi e confrontandolo con la planimetria catastale e l'ultimo titolo edilizio assentito sono emerse le seguenti difformità:

Mentre la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio che ha assentito l'immobile in oggetto (DIA di variante n.011339 del 27/02/2003).

In particolare è emersa una modifica al wc in fondo al disimpegno che è stato ampliato a scapito della camera più piccola e spostando l'ingresso dal disimpegno all'interno della camera matrimoniale di fronte.

Inoltre è stato demolito il tramezzo che separa la cucina dal tinello creando un unico ambiente ed è stato demolito anche il tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno creando anche qui un unico ambiente ingresso/soggiorno.

I balconi più piccoli esposti a est, quelli della cucina e del bagno, sono stati chiusi con delle verande per le quali, a seguito di accesso agli atti agli uffici dell'urbanistica, non sono emersi documenti autorizzativi.

In fine, in merito alla soffitta di pertinenza nel sottotetto al quinto piano, oltre ad alcune differenze di quote, è presente un lucernaio non indicato in progetto.

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.

Non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche ma è comunque presente una certificazione di realizzazione dell'immobile ai sensi della L.373 del 30/04/1976 (Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici) e Regolamento di esecuzione di cui al DPR n.1052 del 28/06/1977 vigenti all'epoca della realizzazione, successivamente abrogate dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m. ed i.

E' inoltre presente la dichiarazione di Agibilità del 26/05/2004 per cui si ritiene che, all'epoca del rilascio, siano stati consegnati tutti i documenti necessari secondo la normativa vigente all'epoca.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

L'immobile non 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto della procedura, è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano a seguito di richiesta:

Concessione Edilizia n.1896/83;

Successiva Concessione Edilizia di variante n.2562/85;

DIA di variante n.011339 del 27/02/2003.

E' stata inoltre rilasciato la dichiarazione di Agibilità il 26/05/2004.

Come indicato in relazione nel garage, al momento del sopralluogo, era presente un piccolo soppalco non autorizzato e che sarà da rimuovere.

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.

Trattandosi di un garage, non è necessario redigere l'APE ma, in ogni modo, non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche quali quella dell'impianto elettrico ad esempio ma, essendo presente la dichiarazione di Agibilità del 26/05/2004, si ritiene che, all'epoca del rilascio, siano stati consegnati tutti i documenti necessari secondo la normativa vigente all'epoca.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è da considerarsi unico in considerazione del regime imposto dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 6 aprile 1989, n. 80), c.d. Legge Tognoli

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1
Unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al primo piano di una palazzina condominiale sita in Via Gianni Marrone n.16 a Montesilvano (PE). Il condominio di forma in pianta a "L", presenta sul retro al piano terra, i parcheggi dei rispettivi alloggi mentre, sul davanti verso Via G. Marrone, sono presenti locali commerciali. E' quindi possibile girare tutt'attorno con la macchina e sul davanti, di fronte le vetrine dei locali commerciali, sono presenti aiuole e discreti spazi pedonali con dei parcheggi a pettine verso la strada principale. L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno esposto a ovest, una cucina verso est poi, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno, due camerette e una camera matrimoniale con bagno esclusivo. La pavimentazione è in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera. Sono in oltre presenti tre balconi, due più piccoli verso ovest e un balcone più lungo a est in comune tra le due camerette e il soggiorno. Al quinto piano (sottotetto) è presente un locale di sgombero formato sostanzialmente da una stanza rettangolare con un lucernaio (non riportato nei titoli edilizi che hanno assentito l'immobile).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 172.035,75

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T
Trattasi di un garage al piano terra posto sul prospetto est del medesimo immobile dell'appartamento. Nel garage è presente al suo interno un piccolo soppalco usato come deposito di materiale vario; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.469,05

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1	127,50 mq	1.349,30 €/mq	€ 172.035,75	100,00%	€ 172.035,75
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) -	8,50 mq	1.349,30 €/mq	€ 11.469,05	100,00%	€ 11.469,05

Via Gianni Marrone, piano T				
Valore di stima:				€ 183.504,80

Valore di stima: € 183.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14742,64	€

Valore finale di stima: € 169.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) il quale è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Questo metodo si basa sulle seguenti fasi: 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.); 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento; 4) la compilazione della tabella dei dati; 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali; 6) la redazione della tabella di valutazione; 7) la sintesi valutativa. Il valore finale lo si arrotonda a cinquecento euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' presente un Decreto di Separazione con assegnazione dei beni del 11/02/2020 emesso dal Tribunale di Pescara a favore della Sig.ra **** Omissis **** contro l'esecutato avente ad oggetto il Diritto di abitazione degli immobili oggetto della procedura

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 19/10/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Altri allegati - SITUAZIONE IPO-CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - SITUAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - SOPRALLUOGHI E RILIEVI
- ✓ N° 14 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALTRA DOCUMENTAZIONE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fragasso Fabrizio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1
Unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al primo piano di una palazzina condominiale sita in Via Gianni Marrone n.16 a Montesilvano (PE). Il condominio di forma in pianta a "L", presenta sul retro al piano terra, i parcheggi dei rispettivi alloggi mentre, sul davanti verso Via G. Marrone, sono presenti locali commerciali. E' quindi possibile girare tutt'attorno con la macchina e sul davanti, di fronte le vetrine dei locali commerciali, sono presenti aiuole e discreti spazi pedonali con dei parcheggi a pettine verso la strada principale. L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno esposto a ovest, una cucina verso est poi, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno, due camerette e una camera matrimoniale con bagno esclusivo. La pavimentazione è in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera. Sono in oltre presenti tre balconi, due più piccoli verso ovest e un balcone più lungo a est in comune tra le due camerette e il soggiorno. Al quinto piano (sottotetto) è presente un locale di sgombero formato sostanzialmente da una stanza rettangolare con un lucernaio (non riportato nei titoli edilizi che hanno assentito l'immobile). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto P.E.E.P. n.4 del Comune di Montesilvano di cui all'art.46 delle NTA Piano Regolatore Generale - Sottozona C2 - "Zone P.E.E.P. realizzate"
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T
Trattasi di un garage al piano terra posto sul prospetto est del medesimo immobile dell'appartamento. Nel garage è presente al suo interno un piccolo soppalco usato come deposito di materiale vario; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto P.E.E.P. n.4 del Comune di Montesilvano di cui all'art.46 delle NTA Piano Regolatore Generale - Sottozona C2 - "Zone P.E.E.P. realizzate"

Prezzo base d'asta: € 169.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, scala A, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 35, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	127,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni senza evidenti segni di degrado. I pavimenti, le tramezzature, gli intonaci, le tinteggiature e gli infissi, si trovavano in buone condizioni senza alcuna evidenza di necessità di lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione situata al primo piano di una palazzina condominiale sita in Via Gianni Marrone n.16 a Montesilvano (PE). Il condominio di forma in pianta a "L", presenta sul retro al piano terra, i parcheggi dei rispettivi alloggi mentre, sul davanti verso Via G. Marrone, sono presenti locali commerciali. E' quindi possibile girare tutt'attorno con la macchina e sul davanti, di fronte le vetrine dei locali commerciali, sono presenti aiuole e discreti spazi pedonali con dei parcheggi a pettine verso la strada principale. L'appartamento confina a sud con il vano scala condominiale, a est affaccia su un'area comune destinata a spazi di manovra, a nord affaccia su Via Gianni Marrone e a ovest affaccia su un'area pedonale e aiuole. L'immobile è costituito da un ingresso/soggiorno esposto a ovest, una cucina verso est poi, attraverso un disimpegno, si accede alla zona notte dove sono presenti un bagno, due camerette e una camera matrimoniale con bagno esclusivo. La pavimentazione è in gres, gli infissi in alluminio con vetrocamera. Sono in oltre presenti tre balconi, due più piccoli verso ovest e un balcone più lungo a est in comune tra le due camerette e il soggiorno. Al quinto piano (sottotetto) è presente un locale di sgombero formato sostanzialmente da una stanza rettangolare con un lucernaio (non riportato nei titoli edilizi che hanno assentito l'immobile).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente ai due figli minori in forza della sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria del 11/02/2020) del Tribunale di Pescara che ha emesso un decreto di separazione con assegnazione dei beni, dando il Diritto di Abitazione alla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie (separata) dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Gianni Marrone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1957, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	Il garage presenta al suo interno un piccolo soppalco per il deposito di materiale; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.		

Descrizione:	Trattasi di un garage al piano terra posto sul prospetto est del medesimo immobile dell'appartamento. Nel garage è presente al suo interno un piccolo soppalco usato come deposito di materiale vario; Tale soppalco, non autorizzato, sarà da rimuovere e saranno necessari piccoli interventi di manutenzione quali la riparazione di alcuni intonaci e nuova tinteggiatura.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente ai due figli minori in forza della sentenza (Atto dell'Autorità Giudiziaria del 11/02/2020) del Tribunale di Pescara che ha emesso un decreto di separazione con assegnazione dei beni, dando il Diritto di Abitazione alla Sig.ra **** Omissis **** ex moglie (separata) dell'esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, SCALA A, INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 17/03/2008
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 883
Importo: € 225.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.400,00
Rogante: D'Ambrosio Massimo
N° repertorio: 103832
N° raccolta: 19498
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 11/05/2021
Reg. gen. 7128 - Reg. part. 859
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
N° repertorio: 405
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 15/02/2024
Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIANNI MARRONE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescara il 17/03/2008
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 883
Importo: € 225.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.400,00
Rogante: D'Ambrosio Massimo
N° repertorio: 103832
N° raccolta: 19498

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescara il 11/05/2021

Reg. gen. 7128 - Reg. part. 859

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 405

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 15/02/2024

Reg. gen. 2231 - Reg. part. 1631

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura