

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toro Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Geom. Toro Aurelio, con studio in Via Sant'Angelo, 75 - Pianella (PE), email aurelio.toro@gmail.com, Tel. 085 972 296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2024 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 SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO (Coord. Geografiche: 42.502759; 14.125700)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 42.502531; 14.125696)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SENNA, 39, EDIFICIO D1, INTERNO 10, PIANO TERZO**

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO DI RECENTE COSTRUZIONE

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SENNA, 37, EDIFICIO D2, INTERNO 7, PIANO T**

AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRENO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

IL PROPRIETARIO HA DICHIARATO DI AVER PERSO LE CHIAVI E NON C'E' STATA POSSIBILITA' DI ACCESSO, MA ESSENDO UN GARAGE DI UNICO VANO REGOLARE SE NE E' POTUTA VERIFICARE LA CORRISPONDENZA DAI LOCALI LIMITROFI.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

CELIBE come da ricerca presso il Comune di Pescara Prot.N.0241596/2024 - RIF.0220450/2024 - POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA CERTIFICATO REGIME PATRIMONIALE -

**CONFINI**

CONFINANTE CON SUB 31 FOGLIO 8 PLLA 1364, SUB 29 FOGLIO 8 PLLA 1364, SUB 3 FOGLIO 8 PLLA 1364, CORTE COMUNE SU PIU' LATI, SALVO ALTRI.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	TERZO
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	TERZO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 04/09/2008 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1364, Sub. 30, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 237,57 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1364	30	2	A2	5	4	72 mq	237,57 €	TERZO	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA PERSONA CHE A DICHIARAZIONE DELLE PARTI E' SENZA TITOLO.

## PATTI

NON SI E' STATI PORTATI A CONOSCENZA DI PATTI

## STATO CONSERVATIVO

LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E' BUONO, ANCHE CONSIDERANDO L'EPOCA RECENTE DI COSTRUZIONE.

## PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI CONSISTONO NELL'AREA DI CORTE FOGLIO 8 PARTICELLA 1364 SUB 1, ANDRONE E SCALE SUB 2, ASCENSORE SUB 3, LOCALI TECNICI SUB 4, CORTE COMUNE ALLE PALAZZINE FOGLIO 8 PARTICELLA 1369.

NON SONO STATI RINTRACCIATI VINCOLI PARTICOLARI

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI SONO:

TUTTE LE PALAZZINE CONO STATE REALIZZATE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., COMPRESSE LE FONDAZIONI, LE COPERTURE A TETTI A DOPPIAFALDA INCLINATA, L'ESPOSIZIONE DEL COMPLESSO E' VERSO EST, LE PAVIMENTAZIONI SONO IN PIASTRELLE DI GRES MENTRE LE PARETI SONO INTONACATE E STUCCATE DI BIANCO, AI BAGNI E NELLE CUCINE I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA.

GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO SOTTO TRACCIA. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO. VI E' LA DOTAZIONE DI ASCENSORI.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIG. xxx, SENZA TITOLO.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1946 al 20/04/2006	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Loreto	18/08/1946		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria RR.II. Pescara	30/08/1946	3564	3217
Dal 20/04/2006 al 26/02/2010	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Mastroberardino	20/04/2006	158584	35433
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II. Pescara	10/05/2006	9771	6158
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2010 al 22/07/2024		<b>COMPRAVENDITA</b>			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA AMBROSINI	26/02/2010	13801	6899
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II. Pescara	19/03/2010	4837	3022
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a PESCARA il 08/10/2008  
Reg. gen. 16521 - Reg. part. 3508  
Importo: € 25.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 12.800.000,00

Rogante: Federica Verne

Data: 07/10/2008

N° repertorio: 129

N° raccolta: 80

Note: SUCCESSIVAMENTE CON ANNOTAZIONE 5528/923 DEL 7.04.2009 VIENE FRAZIONATA L'IPOTECA PER € 220.000,00 SU UN CAPITALE DI € 110.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 13/04/2018

Reg. gen. 4483 - Reg. part. 686

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.664,62

Rogante: giudice di pace di escara

Data: 16/05/2017

N° repertorio: 3261

N° raccolta: 2017

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 01/02/2024

Reg. gen. 2824 - Reg. part. 2041

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste , nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:€ 94 + lo 05% dell'importo con un minimo di € 200.

### NORMATIVA URBANISTICA

IL COMPLESSO E' STATO REALIZZATO CON PUE N. 306/b

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

DIA N. 25332 DEL 15.05.2006

DIA N. 41303 DEL 27.06.2006



DIA N. 49656 DEL 22.11.2007  
P.D.C. N. A08/105 DEL 13.11.2008  
DIA N. 71902 DEL 26.11.2008  
AGIBILITA'/ABITABILITA' PROT. 66805 DEL 21.10.2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Spese condominiali*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 874,70

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RISULTANO NON PAGATE LE SEGUENTI SOMME: per parti comuni € 720.00 di cui 587,08 scadute; per unità imm. D/1/10 € 10.910,65; per unità immobiliare D/2/GR7 € 682,49.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
10 di 20



CELIBE come da ricerca presso il Comune di Pescara Prot.N.0241596/2024 - RIF.0220450/2024 - POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA CERTIFICATO REGIME PATRIMONIALE -

## CONFINI

CONFINANTE CON SUB 8 FOGLIO 8 PLLA 1365, SUB 10 FOGLIO 8 PLLA 1365 SUB 10, CORTE COMUNE SU PIU' LATI, SALVO ALTRI.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,40 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 36,15 Piano TERRA
Dal 26/02/2010 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 36,15 Piano TERRA

## DATI CATASTALI

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

				Cens.	a	nza	catastal e			
	8	1365	9	2	C6	6	20	24 mq	36,15 €	TERRA

### **Corrispondenza catastale**

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

NON E' STATO POSSIBILE L'ACCESSO MA ESSENDO UNICO VANO REGOLARE E' STATO CONTROLLATO DAI VANI CONTIGUI.

### **PRECISAZIONI**

non è stato possibile avere accesso all'autorimessa in quanto il proprietario ha dichiarato di non essere in possesso della chiave. Vista la consistenza dell'autorimessa, composta di unico vano regolare, è stato possibile controllarlo prendendo riferimento i vani contigui.

### **PATTI**

NON CI SONO PATTI DI CUI SI E' VENUTI A CONOSCENZA

### **STATO CONSERVATIVO**

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE, E' BUONO IN CONSIDERAZIONE ANCHE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE CHE E' RECENTE.

### **PARTI COMUNI**

LE PARTI COMUNI CONSISTONO NELLA CORTE COMUNE INDIVISUATA CON IL SUB 1, I LOCALI TECNICI INDIVIDUATI CON IL SUB 4, LA CORTE COMUNE ALLE PALAZZINE FOGLIO 8 PARTICELLA 1369.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

NON SONO STATI RINTRACCIATI VINCOLI PARTICOLARI

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI SONO:

TUTTE LE PALAZZINE CONO STATE REALIZZATE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., COMPRESSE LE FONDAZIONI, LE COPERTURE A TETTI A DOPPIAFALDA INCLINATA, L'ESPOSIZIONE DEL COMPLESSO E' VERSO EST, LE PAVIMENTAZIONI SONO IN PIASTRELLE DI GRES MENTRE LE PARETI SONO INTONACATE E STUCCATE DI BIANCO.

GLI IMPIANTI ELETTRICI SONO SOTTO TRACCIA.

LE PORTE DI ACCESSO ALLE AUTORIMESSE SONO INMETALLO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

occupato dall'esecutato che dichiara di non possedere le chiavi

occupato dall'esecutato che dichiara di non possedere le chiavi

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1946 al 20/04/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Loreto	18/08/1946		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II. Pescara	30/08/1946	3564	3217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2006 al 26/02/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mastroberardino	20/04/2006	158584	35433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II. Pescara	10/05/2006	9771	6158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/02/2010 al 22/07/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANDREA AMBROSINI	26/02/2010	13801	6899
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria RR.II. Pescara	19/03/2010	4837	3022
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto per concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a PESCARA il 08/10/2008  
 Reg. gen. 16521 - Reg. part. 3508  
 Importo: € 25.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 12.800.000,00  
 Rogante: Federica Verne  
 Data: 07/10/2008  
 N° repertorio: 129  
 N° raccolta: 80  
 Note: SUCCESSIVAMENTE CON ANNOTAZIONE 5528/923 DEL 7.04.2009 VIENE FRAZIONATA L'IPOTECA PER € 20.000,00 SU UN CAPITALE DI € 10.000,00.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a PESCARA il 13/04/2018



Reg. gen. 4483 - Reg. part. 686

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.664,62

Rogante: giudice di pace di escara

Data: 16/05/2017

N° repertorio: 3261

N° raccolta: 2017



### Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 01/02/2024

Reg. gen. 2824 - Reg. part. 2041

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

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

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste , nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:€ 94 + lo 05% dell'importo con un minimo di € 200.



### NORMATIVA URBANISTICA

IL COMPLESSO E' STATO REALIZZATO CON P.U.E. N. 306/b

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

DIA N. 25332 DEL 15.05.2006

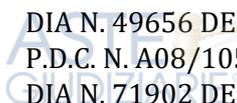
DIA N. 41303 DEL 27.06.2006

DIA N. 49656 DEL 22.11.2007

P.D.C. N. A08/105 DEL 13.11.2008

DIA N. 71902 DEL 26.11.2008

AGIBILITA'/ABITABILITA' PROT. 66805 DEL 21.10.2009



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 874,70

RISULTANO NON PAGATE LE SEGUENTI SOMME: per parti comuni € 720,00 di cui 587,08 scadute; per unità imm. D/1/10 € 10.910,65; per unità immobiliare D/2/GR7 € 682,49.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

vista la dotazione di parcheggi pubblici esterni al lotto, l'autorimessa potrebbe essere venduta a parte

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO  
 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO DI RECENTE COSTRUZIONE  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1364, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 70.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO	70,25 mq	1.000,00 €/mq	€ 70.250,00	100,00%	€ 70.250,00
				Valore di stima:	€ 70.250,00



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T  
 AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRENO  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T	24,00 mq	500,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A partire dalla legge urbanistica del 1985 è teoricamente possibile la vendita separata di un immobile e delle sue pertinenze, come i box auto e i garage, grazie alle modifiche legislative introdotte negli anni. Fino agli Anni '80, infatti, esistevano leggi più restrittive che imponevano il legame tra immobile e parcheggio, impedendone quindi la vendita separata.

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.

Pianella, li 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Toro Aurelio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - conteggi condominio



- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborato planimetrico 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborato planimetrico 2
- ✓ Foto - foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali interne
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute diritti
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - ultimo provvedimento comunale
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbele di sopralluogo



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO  
 APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO DI RECENTE COSTRUZIONE  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1364, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: IL COMPLESSO E' STATO REALIZZATO CON PUE N. 306/b

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T  
 AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRENO  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: IL COMPLESSO E' STATO REALIZZATO CON P.U.E. N. 306/b



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 39, edificio D1, interno 10, piano TERZO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1364, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	70,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E' BUONO, ANCHE CONSIDERANDO L'EPOCA RECENTE DI COSTRUZIONE.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO DI RECENTE COSTRUZIONE		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA SENNA, 37, edificio D2, interno 7, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1365, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE, E' BUONO IN CONSIDERAZIONE ANCHE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE CHE E' RECENTE.		
<b>Descrizione:</b>	AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRENO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato dall'esecutato che dichiara di non possedere le chiavi		

