

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alimonti Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	7
Lotto Unico .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	10
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	11
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	11
Consistenza .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	14
Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 .....	16



Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	17
Patti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	22
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	23



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	28
Normativa urbanistica.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	30
Regolarità edilizia.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	36
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	46
<b>Lotto Unico</b> .....	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.....	49
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 298.200,00</b> .....	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2.....	52
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1.....	53



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Alimonti Alessandra, con studio in Via Falcone e Borsellino, 12 - 65100 - Pescara (PE), email alimonti.alessandra@gmail.com, PEC alessandraalimonti@pec.it , Tel. 0854 531112, Fax 0854 531112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2024 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 Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale.

Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto.

L'appartamento ad uso civile abitazione è collocato al piano secondo/sottotetto di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE).

Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata (identificata nel sub.n°01).

L'accesso principale sia carrabile che pedonale al fabbricato è garantito dalla Via Monte Cimino n°12 dove, mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è possibile raggiungere l'unità immobiliare mediante dei gradoni attraverso l'utilizzo di un corpo scala esterno aperto (identificata nel sub.n°02) insistente sulla suddetta corte.

Si precisa l'assenza di un corpo ascensore a servizio dell'unità abitativa.

Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce alla scala aperta per poter accedere all'unità immobiliare.

Si rappresenta, inoltre, che l'unità immobiliare è corredata da una porzione di corte ad uso esclusivo di circa 70 mq, collocata in prossimità dell'ingresso di Via Monte Cimino n°12.



L'area recintata e resa accessibile mediante un piccolo cancello pedonale è risultata, durante il sopralluogo, occupata da vegetazione incolta e non curata.

L'unità abitativa dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo ubicato sulla corte comune, distinto con il n°01.

(aspetto specificato nella sez. D-Ulteriori informazioni-Ispezione Ipotecaria-Nota di trascrizione RG 18538 e RP 10651 del 02/11/2010- Atto di Compravendita Notaio Colantonio Elena tra

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano secondo /sottotetto è costituita da una porzione identificata ad uso Monolocale costituita da una zona ingresso/soggiorno, vano cucina e vano bagno con altezze interne variabili: hmax: 3.77 ed hmin 2.18 mt, ed un'ulteriore porzione di hmax: 3.10 ed hmin 1.70 mt, raggiungibile mediante una scala pertinenziale interna, ospitante la zona notte: un disimpegno, n°03 camere da letto, n°02 bagni, n°01 lavanderia ed un ripostiglio.

L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte.

Da tutti i vani (escluso i vani bagno) è consentito l'accesso sui balconi che perimetrano l'immobile su tutti i lati ed il vano cucina trova accesso diretto sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

In particolare, la corte comune si presenta rivestita di pavimentazione in blocchi porfido, così anche le gradinate di accesso alle unità.

Si precisa che i gradini della scala esterna aperta e non tamponata che permettono di raggiungere l'unità immobiliare pignorata, non sono rifiniti mediante pavimentazione, ma presentano soltanto elementi in trani per le alzate.

In corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti.

Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili.

L'immobile è stato oggetto di lavori riguardante il Superbonus 110% "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii" eseguiti dalla ditta esecutrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante CILAS presentata con protocollo n. 2022/8212 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montesilvano dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella Cilas erano previste le seguenti lavorazioni:

Isolamento termico dell'involucro; Sostituzione infissi e schermature solari; Sostituzione impianto di climatizzazione; Impianto di domotica; Impianto integrato solare termico, fotovoltaico e accumulatori; Installazione di colonnina di ricarica elettrica; Eliminazione delle barriere architettoniche; Interventi di messa in sicurezza statica (risanamento strutturale). Il CTU ha avuto modo di riscontrare l'effettiva esecuzione solo delle seguenti opere: Sostituzione serramenti, sostituzione generatore con nuovo generatore termico ibrido,

cappotto termico esterno, nuovi canali smaltimento acque meteoriche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Comunicazione di Fine Lavori e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti in data 16/10/2006.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità nella distribuzione e destinazione d'uso dei vani riportati sui documenti catastali e l'effettivo uso e stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(allegato n°02 planimetria catastale Foglio n°18,part.lla 48 sub.7)

(allegato n°03 Atti Amministrativi-Titoli Edilizi)

(allegato n°08 documentazione fotografica)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione autorimessa. Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto.

Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE).

Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello pedonale e carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, retrostante, è stato considerato come vano accessorio di servizio, collegato al vano principale "garage" tramite gradini interni.

Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce al locale garage al piano seminterrato.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano seminterrato è costituita da una prima porzione destinata a garage con altezza interna pari a 2,45 mt, ed una seconda porzione destinata ad uso cantina con altezza interna di 2,96 mt collocata in zona retrostante rispetto al garage e collegato ad esso tramite gradini pertinenziali interni.

Dal solo vano garage è consentito l'accesso diretto sulla corte esterna di uso comune rivestita di pavimentazione in blocchi porfido.

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente.

Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Comunicazione di Fine Lavori e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti in data 16/10/2006.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.



Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità nella distribuzione dei vani riportati sui documenti catastali e l'effettivo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(allegato n°02 planimetria catastale Foglio n°18, part.lla 48 sub.7)

(allegato n°03 Atti Amministrativi-Titoli Edilizi)

(allegato n°08 documentazione fotografica)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a PESCARA (PE) risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con il Signor. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a ATRI (TE).

Atto N. 1039 parte 1 serie A anno 1978 Comune di PESCARA(Certificato Anagrafico di Stato Civile);  
Atto N. 16 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2007 (Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio)

Si rappresenta, inoltre, che con provvedimento del Tribunale di PESCARA n.2153/2019 in data 24.07.2019 e 'stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Si allega Estratto dell'Atto di Matrimonio, N. 16 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2007 rilasciato dal Comune di Pescara (PE), Certificato Anagrafico di Stato civile e certificato di Residenza e Stato di famiglia.

(Allegato n°10 - Certificato Anagrafico di Stato Civile- Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a PESCARA (PE) risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni con il Signor. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a ATRI (TE).

Atto N. 1039 parte 1 serie A anno 1978 Comune di PESCARA(Certificato Anagrafico di Stato Civile);

Atto N. 16 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2007 (Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio)

Si rappresenta, inoltre, che con provvedimento del Tribunale di PESCARA n.2153/2019 in data 24.07.2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.##

Si allega Estratto dell'Atto di Matrimonio,N.16 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2007 rilasciato dal Comune di Pescara (PE), Certificato Anagrafico di Stato civile e certificato di Residenza e Stato di famiglia.

(Allegato n°10 - Certificato Anagrafico di Stato Civile- Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio-Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

L'area su cui si erge il fabbricato residenziale identificata nella particella n°48 del foglio di mappa n°18, confina

- a nord con la particella n°1270 del Foglio di mappa n°48 di proprietà:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- ad est con la particella n°653 di proprietà:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- ad ovest con la particella n°202 di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

L'area su cui si erge il fabbricato residenziale identificata nella particella n°48 del foglio di mappa n°18, confina:

- a nord con la particella n°1270 del Foglio di mappa n°48 di proprietà:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- ad est con la particella n°653 di proprietà:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- ad ovest con la particella n°202 di proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il bene oggetto di stima Autorimessa ubicata nel piano seminterrato ed identificata nel sub.n°8 confina:

- a est con Foglio n°18, Particella n°48 Subalterno n°9 di proprietà Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- a sud con Foglio n°18, Particella n°48 Subalterno n°1 corte esterna quale bene comune non censibile a tutti i sub;

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	133,88 mq	176,35 mq	0,75	132,26 mq	2,47 m	2
Corte esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	S1
Corte esclusiva	45,00 mq	45,00 mq	0,02	0,90 mq	0,00 m	S1
Balcone scoperto	111,00 mq	111,80 mq	0,10	11,18 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	111,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>153,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,75 mq	21,65 mq	0,50	10,82 mq	2,45 m	S1
Cantina	23,90 mq	30,98 mq	0,25	7,75 mq	2,96 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante dalla corte di uso comune.

Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, invece, è stato considerato come vano accessorio di servizio, retrostante, collegato al vano principale "garage" tramite gradini.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser. (Allegato n°06 planimetria)

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1976 al 10/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48 Categoria A3 Piano S-1-sottotetto
Dal 10/08/1981 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 18 vani Piano S-1-sottotetto
Dal 30/06/1987 al 21/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 18 vani Rendita € 1.162,03 Piano S-T-1
Dal 21/11/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Rendita € 320,46 Piano S1-2
Dal 06/02/2007 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Rendita € 320,46 Piano S1-2
Dal 27/10/2010 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 197 mq Rendita € 320,46 Piano S1-2



I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1976 al 10/08/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48 Categoria A3 Piano S-1-sottotetto
Dal 10/08/1981 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 18 vani Rendita € 2,19 Piano S-T-1
Dal 30/06/1987 al 21/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 18 vani Rendita € 1.162,03 Piano S-T-1
Dal 21/11/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 44 mq Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 06/02/2007 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 44 mq Superficie catastale 40 mq mq Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 27/10/2010 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 44 mq Superficie catastale 40 mq mq Rendita € 68,17 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)



**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	48	7	2	A7	6	8,5 vani	197 mq	320,46 €	S1-2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa oggetto di stima non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006.

Le difformità relative all'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo riguardano:

- il cambio della destinazione d'uso nella zona notte di alcuni locali assentiti come "sgombero" ma utilizzati come vani abitativi: camere da letto;
- realizzazione di un tramezzo per la creazione di un vano adibito a lavanderia;
- modifiche prospettiche relative all'apertura di porzioni di finestre nei locali bagno e lavanderia.

La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico delle aperture nel locale bagno e lavanderia non comportano modifiche al classamento catastale.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

Relativamente all'unità abitativa del piano secondo/sottotetto del fabbricato residenziale, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	48	8	2	C6	5	44 mq	40 mq	68,17 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa oggetto di stima non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo e di destinazione d'uso, nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo riguardano:

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.8 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- realizzazione di un piccolo vano w.c. nel locale identificato catastalmente come vano "cantina";

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "garage" è risultata pari a mt.2,45 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 2,53;

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "cantina" è risultata pari a mt.2,96 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 3,05;

La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico del vano w.c. nel locale cantina non comporta, presumibilmente, modifiche al classamento catastale.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

Relativamente all'unità garage ubicata nel piano seminterrato, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

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

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

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

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione registrati, comodato o godimento in genere.

(Allegato 11-Riscontro Agenzia Delle Entrate per contratti di locazione)

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione registrati, comodato o godimento in genere.

(Allegato 11-Riscontro Agenzia Delle Entrate per contratti di locazione)

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo.

Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di tracce di infiltrazioni localizzate in corrispondenza della parete del vano scala interno all'unità abitativa. Trattasi di infiltrazioni localizzate in prossimità della soglia dell'infisso in alluminio servente il vano disimpegno.

Si precisa, inoltre, che in corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti.

Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente.

Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura e sulla parete controterra, porzioni oggetto di infiltrazioni localizzate considerando altresì che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano e trova affaccio su tutto il panorama litoraneo della costa adriatica.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale.

Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto.

Gli spazi comuni sono costituiti dalla corte esterna (identificata nel sub.n°01 della part.lla n°48,,foglio n°18) quale bene comune non censibile a tutti i sub, nonchè dalle aree di manovra e dalle gradinate.

Il vano scala esterno, invece, che consente di raggiungere l'unità abitativa al piano primo (sub.n°05) e l'unità abitativa al piano secondo (sub.n°07) è identificato come bene comune non censibile ai soli sub. n.ri 5 e 7.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Urbano del Comune di Pescara, è emersa la presenza dell'Elaborato planimetrico redatto il 16/06/2023 con prot.n.PE0035590 compilato dal Geom. Masciulli Daniele.

(Allegato 01-Estratto di mappa catastale-confini)  
(Allegato 08- Documentazione fotografica)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

---

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano e trova affaccio su tutto il panorama litoraneo della costa adriatica.

L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano seminterrato ed ha destinazione catastale autorimessa.

Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante dalla corte di uso comune.

Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto.

Il locale cantina, invece, è stato considerato come vano accessorio di servizio, retrostante, collegato al vano principale "garage" tramite gradini.

Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto.

Gli spazi comuni sono costituiti dalla corte esterna (identificata nel sub.n°01 della part.lla n°48,,foglio n°18) quale bene comune non censibile a tutti i sub, nonchè dalle aree di manovra e dalle gradinate.

(Allegato 01-Estratto di mappa catastale-confini)  
(Allegato 08- Documentazione fotografica)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

### FABBRICATO RESIDENZIALE:

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: a tre falde per la zona soggiorno, a quattro falde per la zona notte, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: cappotto da 12 cm in EPS a conducibilità migliorata, intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO sub.7

-Altezza utile interna: per zona giorno hmax 3.77 mt, h min.2.18 mt; per la zona notte h.max 3.10mt h.min 1.70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate,

-Pavimentazione interna: parquet;

-Infissi interni: Schüco in alluminio a taglio termico, vetro triplo basso emissivo;

- porte interne in legno tamburato;

portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: rampa in c.a. con gradini non rifiniti ;

- balcone: in parapetto pieno in muratura e tinteggiato con ringhiera metallica;

- Pavimentazione balcone: piastrelle in gres tipologia pollice 15x15 cm

-esposizione balcone: a sud affaccia sulla corte ad uso esclusivo del sub.3 e sulla corte esterna comune sub.1 ad ovest ed a nord affaccia sulla gradinata della corte esterna comune sub.1; ad est affaccia sulla corte ad uso esclusivo del sub.6;

-impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in acciaio-certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi buono.

La caldaia è ubicata all'esterno e funzionante al momento del sopralluogo: trattasi di caldaia ibrida a condensazione + pompa di calore sistema aria-acqua.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte.

Durante il sopralluogo è stato possibile individuare la presenza di tracce di infiltrazioni localizzate in corrispondenza della parete del vano scala interno all'unità abitativa.

Trattasi di infiltrazioni localizzate in prossimità della soglia dell'infisso in legno servente il vano disimpegno.

Si specifica che:

In assenza di documentazione tecnica e contabile, attesa la sola documentazione depositata dal tecnico incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la CILAS presso il Comune di Montesilvano reperita tramite accesso agli atti, in particolare attenzionando il Calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. nonché il fascicolo delle schede tecniche ad esso allegate, il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione della stima del bene applicando una metodologia

estimativa riconosciuta dalla prassi (Linee Guida ABI e criteri estimativi comunemente adottati nella letteratura tecnica), basata su:

- valutazione qualitativa delle migliorie apportate;
- applicazione di coefficienti correttivi di qualità derivati dal confronto con immobili simili recentemente ristrutturati;
- riferimento a manuali tecnici (DEI) e dati di mercato relativi all'impatto di interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali comparabili.

#### INTERVENTI ESEGUITI

Dalle verifiche in loco, dalle dichiarazioni del debitore e dalla consultazione delle Schede Tecniche allegate al calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. per interventi di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI SECONDO LIVELLO.

COSTRUZIONI ESISTENTI CON RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO E DI IMPIANTI TERMICI depositato in data 04/01/2022 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano, risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti interventi:

- Sostituzione serramenti

- Infissi preesistenti: legno con doppio vetro tradizionale ( $U$  stimata  $\sim 2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- Infissi installati: Schüco in alluminio a taglio termico, vetro triplo basso emissivo, trasmittanza certificata  $U_w = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Effetto valutativo: miglioramento isolamento termico/acustico, incremento rendimento energetico, maggiore sicurezza e durabilità.

- Nuovo generatore termico ibrido

- Modello: Murelle Revolution 30 – SIME
- Tipologia: caldaia ibrida a condensazione + pompa di calore aria-acqua
- Classe energetica: A++
- Potenza termica: 20 kW Effetto valutativo: drastico incremento dell'efficienza energetica complessiva, riduzione dei costi di esercizio, incremento di appetibilità commerciale.

- Cappotto termico esterno

- Materiale: EPS a conducibilità migliorata
- Spessore: 12 cm

Effetto valutativo: riduzione fabbisogni energetici annui, miglior comfort, riduzione dispersioni, innalzamento durabilità delle strutture opache.

- Nuovi canali di smaltimento acque meteoriche

Effetto valutativo: miglioria marginale relativa alla manutenzione straordinaria e alla protezione delle facciate.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE, PIANO S1**

**FABBRICATO RESIDENZIALE:**

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;  
Solai: latero/cemento;  
Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

**AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.8**

L'unità è stata realizzata con struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento.

- Altezza utile interna locale garage: 2,45 mt;
  - Altezza utile interna locale cantina:2,96mt;
  - Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;
  - Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle in gres;
  - Infissi interni: porta metallica basculante senza griglie per aereazione
- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
  - impianto idrico: presente;
  - impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

In sede di sopralluogo , la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a PESCARA (PE) dichiara che unitamente a lei, presso l'unità abitativa sono conviventi e residenti i suoi quattro figli: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonchè la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica.##

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

Dalla richiesta evasa in data 17.09.2024 dal sottoscritto CTU all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione per il bene oggetto di pignoramento, è emersa l'assenza di contratti di locazione, comodato o godimento in genere come dichiarato dall'Ufficio nel riscontro del 17.10.2024.

(Allegato n°11 Riscontro Agenzia delle Entrate-contratti di locazione)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

In sede di sopralluogo , la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a PESCARA (PE) dichiara che unitamente a lei, presso l'unità abitativa sono conviventi e residenti i suoi quattro figli: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica.##

I locali garage e cantina risultano utilizzati ed occupati dal debitore esecutato.

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

Dalla richiesta evasa in data 17.09.2024 dal sottoscritto CTU all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione per il bene oggetto di pignoramento, è emersa l'assenza di contratti di locazione, comodato o godimento in genere come dichiarato dall'Ufficio nel riscontro del 17.10.2024.

(Allegato n°11 Riscontro Agenzia delle Entrate-contratti di locazione)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1981 al 21/11/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Alessandro Di Santo	10/08/1981	11767	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	09/09/1981	6179	5363
Dal 21/11/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2004-R.U ##### Voltura n.5847.1/2005-Pratica PE0072378 in atti dal 30/06/2005 e Rettifica di Intestazione all'attualità del 222/07/2005-rettifica dati anagrafici Voltura n.6684.1/2005, Pratica PE0081021 in atti dal 22/07/2005, e Variazione del 15/09/2006 Pratica PE0100065 in atti dal 15/09/2006 pr RISTRUTTURAZIONE</b>			

		<b>(n.9065.1/2006)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/02/2007</b> al <b>27/10/2010</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Elena COLANTONIO	06/02/2007	10118/1909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	07/02/2007	2367	1530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>27/10/2010</b> al <b>05/11/2024</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Elena COLANTONIO	27/10/2010	15150/4116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	02/11/2010	18385	10651
		<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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Inoltre si allega copia Atto di Provenienza del bene pignorato del 27/10/2010, nonché atto di compravendita terreno + fabbricato del 10/08/1981.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni-copia Atto di Provenienza)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1981 al 21/11/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Alessandro Di Santo	10/08/1981	11767	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	09/09/1981	6179	5363
		<b>Registrazione</b>			
Dal 21/11/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/11/2004-R.U #####</b> <b>Voltura n.5847.1/2005-Pratica PE0072378 in atti dal 30/06/2005 e Rettifica di</b> <b>Intestazione all'attualità del 222/07/2005-rettifica dati anagrafici Voltura</b> <b>n.6684.1/2005, Pratica PE0081021 in atti dal 22/07/2005, e Variazione del</b> <b>15/09/2006 Pratica PE0100065 in atti dal 15/09/2006 pr RISTRUTTURAZIONE</b> <b>(n.9065.1/2006)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

Firmato Da: ALIMONTI ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 36b1e0



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/02/2007 al 27/10/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Elena COLANTONIO	06/02/2007	10118/1909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	07/02/2007	2367	1530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2010 al 05/11/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Elena COLANTONIO	27/10/2010	15150/4116	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio di Registro di Pescara Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare	02/11/2010	18385	10651
		<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.

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Inoltre si allega copia Atto di Provenienza del bene pignorato del 27/10/2010, nonché atto di compravendita terreno + fabbricato del 10/08/1981.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni-copia Atto di Provenienza)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Montesilvano(PE) il 02/11/2010  
Reg. gen. 18386 - Reg. part. 4504  
Importo: € 513.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 285.000,00  
Spese: € 228.000,00  
Percentuale interessi: 3,131 %  
Rogante: DOTT. Colantonio Elena  
Data: 27/10/2010  
N° repertorio: 15151/4117

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Pescara il 07/02/2007  
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1530  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Montesilvano (Pe) il 02/11/2010  
Reg. gen. 18385 - Reg. part. 10651  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO-Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Pescara il 04/06/2019  
Reg. gen. 8068 - Reg. part. 5650  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 06/03/2024

Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2385

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-819 RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Montesilvano(Pe) il 14/02/2007

Reg. gen. 2944 - Reg. part. 544

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

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

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni. In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Montesilvano(PE) il 02/11/2010

Reg. gen. 18386 - Reg. part. 4504

Importo: € 513.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.000,00

Spese: € 228.000,00



Percentuale interessi: 3,131 %  
Rogante: DOTT. Colantonio Elena  
Data: 27/10/2010  
N° repertorio: 15151/4117

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Pescara il 07/02/2007  
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1530  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDEITA**  
Trascritto a Montesilvano (Pe) il 02/11/2010  
Reg. gen. 18385 - Reg. part. 10651  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO-Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Pescara il 04/06/2019  
Reg. gen. 8068 - Reg. part. 5650  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 06/03/2024  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-819 RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Montesilvano(Pe) il 14/02/2007  
Reg. gen. 2944 - Reg. part. 544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni. In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50%



sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°48.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B5-b (Collemare)-normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica.

Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nelle piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°48.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B5-b (Collemare)-normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica.

Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nella piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

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.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggiata è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n°1889 del 09/04/1975;
- Concessione Edilizia n°1599 del 23/12/1982;
- Concessione Edilizia n°8160 del 17/09/1999(1° progetto di ristrutturazione);
- Permesso di Costruire n°9742 del 30/07/2003 (variante);
- Permesso di Costruire n°06 del 07/01/2005(variante per sottotetto pertinenziale);
- DIA Prot.n° 049601 del 18/10/2004(Autorimesse interrante);
- DIA Prot.n°021828 del 26/04/2006 (variante),
- DIA Prot.n°050343 del 16/09/2006 (variante FINALE),

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da #Sig.## il 19/10/2006 con Prot.n°056972 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 23/10/2007 con Prot.gen. n°045987.

Il Certificato di agibilità in essere riguarda il piano sottotetto identificato al sub.7 limitatamente alle seguenti destinazioni:n°1 Monolocale, n°01 disimpegno, n°3 locali di sgombero, n°01 lavanderia, n°01 Ripostiglio, n°01 w.c.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **DIFFORMITA'EDILIZIE:**

Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi sopra citati.

Al fine di verificare la legittimità edilizia dell'unità abitativa in oggetto, è stata effettuata una ricerca approfondita presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano-settore edilizia/urbanistica, in particolare si è proceduto a richiedere una copia dell'ultimo titolo abilitativo assentito, nello specifico DIA n°050343 del 13/09/2006 (VARIANTE FINALE).

A fronte di codesta richiesta, il Comune di Montesilvano esprimeva, mediante una comunicazione a mezzo pec, l'irreperibilità della documentazione dai propri archivi.

Premesso che in data 16/10/2006 veniva depositata la Comunicazione di Fine lavori dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente al Certificato di Collaudo finale a firma dell'Arch.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerato che unitamente alla comunicazione di fine lavori veniva trasmessa la planimetria catastale per ogni unità abitativa al fine del rilascio del Certificato di Agibilità, verificato che quest'ultimo è stato rilasciato con prot.n°045978 in data 23/10/2007 identificando tutte le unità presenti sui vari livelli di piano, è possibile asserire in questo caso specifico, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006 può concorrere a dimostrare l'effettiva consistenza e lo Stato Legittimo.

Ne consegue che, a seguito di verifiche dimensionali, della constatazione della tipologia d'uso e della rispondenza delle parti edilizie, l'unità immobiliare oggetto di stima RISULTA NON CONFORME alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006.

In particolare, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale:

- I vani ubicati nella "zona notte" ed identificati come locali di sgombero nella planimetria catastale sono utilizzati come "camere da letto" per cui vani abitabili;
- Il locale lavanderia nella "zona notte" è utilizzato come vano bagno;
- Accanto al vano identificato come "w.c." nella "zona notte" è stato realizzato un tramezzo definendo un nuovo ambiente ad uso lavanderia;
- La porzione identificata come "Alloggio monostanza" sulla planimetria catastale è utilizzata come zona soggiorno/pranzo;
- modifiche prospettiche relative alla realizzazione di aperture finestrate in corrispondenza dei vani nella zona notte: vano bagno, vano lavanderia e vano disimpegno;
- modifiche prospettiche inerenti la tamponatura di una porta/finestra esposta a nord collocata nel locale di sgombero contenente vano w.c. e lavanderia.

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

Alla luce di quanto emerso in sede di sopralluogo, considerato che i locali destinati a sgombero sono stati utilizzati come vani abitabili insediando camere da letto a servizio della zona notte, non è possibile procedere con una sanatoria ordinaria per il cambio di destinazione d'uso del Sottotetto.

In particolare, bisognerebbe ripristinare l'ultimo stato legittimato, precisamente riportare lo stato dei luoghi alla configurazione prevista nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006.

Una volta ripristinato lo stato dei luoghi si potrà procedere alla presentazione presso gli Uffici tecnici comunali di una pratica volta al recupero abitativo dei sottotetti da locale di sgombero ad abitazione ai sensi della Legge Regionale 10/2011 a condizione che:

- l'altezza media ponderale non può essere inferiore a due virgola quaranta metri (2,40 m), calcolata come rapporto tra il volume e la superficie della porzione del sottotetto oggetto di recupero ai fini residenziali; in ogni caso l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola quaranta metri (1,40 m);
- che siano rispettate le norme sismiche ed igienico-sanitarie.

Ad ogni modo gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e se ne consente l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio.

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

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 3000,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Sarà necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI)in

quanto le opere da realizzare influiranno sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n°1889 del 09/04/1975;
- Concessione Edilizia n°1599 del 23/12/1982;
- Concessione Edilizia n°8160 del 17/09/1999(1° progetto di ristrutturazione);
- Permesso di Costruire n°9742 del 30/07/2003 (variante);
- Permesso di Costruire n°06 del 07/01/2005(variante per sottotetto pertinenziale);
- DIA Prot.n° 049601 del 18/10/2004(Autorimesse interrata);
- DIA Prot.n°021828 del 26/04/2006 (variante),
- DIA Prot.n°050343 del 16/09/2006 (variante FINALE),

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da #Sig.## il 19/10/2006 con

Prot.n°056972 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 23/10/2007 con Prot.gen. n°045987.

Il Certificato di agibilità in essere riguarda il piano sottotetto identificato al sub.7 limitatamente alle seguenti destinazioni:n°1 Monolocale, n°01 disimpegno, n°3 locali di sgombero, n°01 lavanderia, n°01 Ripostiglio, n°01 w.c.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## DIFFORMITA' EDILIZIE:

Il fabbricato residenziale è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi sopra citati.

Al fine di verificare la legittimità edilizia dell'unità abitativa in oggetto, è stata effettuata una ricerca approfondita presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano-settore edilizia/urbanistica, in particolare si è proceduto a richiedere una copia dell'ultimo titolo abilitativo assentito, nello specifico DIA n°050343 del 13/09/2006 (VARIANTE FINALE).

A fronte di codesta richiesta, il Comune di Montesilvano esprimeva, mediante una comunicazione a mezzo pec, l'irreperibilità della documentazione dai propri archivi.

Premesso che in data 16/10/2006 veniva depositata la Comunicazione di Fine lavori dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente al Certificato di Collaudo finale a firma dell'Arch.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerato che unitamente alla comunicazione di fine lavori veniva trasmessa la planimetria catastale per ogni unità abitativa al fine del rilascio del Certificato di Agibilità, verificato che quest'ultimo è stato rilasciato con prot.n°045978 in data 23/10/2007 identificando tutte le unità presenti sui vari livelli di piano, è possibile asserire in questo caso specifico, che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006 può concorrere a dimostrare l'effettiva consistenza e lo Stato Legittimo.

Ne consegue che, a seguito di verifiche dimensionali, della constatazione della tipologia d'uso e della rispondenza delle parti edilizie, l'unità immobiliare oggetto di stima RISULTA NON CONFORME alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate con Prot. n° PE 0100065 del 15/09/2006.

In particolare, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.8 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- realizzazione di un piccolo vano w.c. nel locale identificato catastalmente come vano "cantina" di altezza interna mt.2,96;
- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "garage" è risultata pari a mt.2,45 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 2,53;
- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo nel locale identificato come "cantina" è risultata pari a mt.2,96 mentre l'altezza assentita nei documenti catastali è pari a mt. 3,05;

La redazione della nuova planimetria catastale con l'inserimento grafico del vano w.c. nel locale cantina non comporta, presumibilmente, modifiche al classamento catastale.

## SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne, riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, accertando la doppia conformità delle modifiche eseguite, ossia valutandone la fattibilità al momento della presentazione della domanda e al momento della realizzazione dell'opera.

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

In base a quanto espresso dal Comune di Montesilvano relativamente ai costi per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile, è stato computato:

CILA A SANATORIA per modifiche interne.

Oneri per diritti di segreteria per la richiesta di SCIA IN Sanatoria = circa 106,00 €

#### SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA PER LE MODIFICHE INTERNE NON AUTORIZZATE

Per opere di esigua entità la sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 380/01 è pari a 1032,00 €.

Il costo per la prestazione professionale per detta attività viene quantificato in complessivi € 2500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi ,determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2**

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

Dal verbale di sopralluogo del 04/06/2024, il debitore esecutato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava l'assenza di un condominio formalmente costituito dove le spese comuni (quali acqua, energia elettrica per illuminazione esterna, vano scala esterno, illuminazione locale tecnico) venivano divise di volta in volta di comune accordo tra i vari condomini.

Dichiarava inoltre l'assenza di oneri condominiali da corrispondere con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale.

Il sottoscritto CTU, da una ricerca effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano Settore Edilizia/Urbanistica, ha riscontrato che in data 09/02/2022 è stata presentata dall'Arch. Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*una CILAS con protocollo n. 2022/8212, (con data di inizio lavori al 14/02/2022), per una tipologia di intervento riguardante "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. dell'immobile oggetto di pignoramento".

La documentazione presente agli atti è corredata da un contratto di appalto sottoscritto in data 21/12/2021 tra il Condominio Bellavista in Montesilvano in persona del soggetto incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'impresa esecutrice delle opere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 30/10/2024, il sottoscritto CTU unitamente al custode Avv. Veronica Cilli, veniva richiesta a mezzo pec alla ditta esecutrice delle opere tutta la relativa documentazione afferente l'intervento appaltato.

In particolare, veniva richiesto di portare all'evidenza l'eventuale impossibilità di concludere le opere entro i termini previsti dalla predetta Legge con l'eventuale impossibilità di godere dei benefici di cui al D.Lgs 34/2020 anche in punto di ulteriori somme in acollo sulla predetta unità abitativa oggetto di pignoramento.

La ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 31/10/2024 relativamente alla conclusione delle opere, comunicava che:" il termine ultimo stabilito dalla normativa vigente è fissato al 31/12/2025, gli interventi afferenti il cd.



Superbonus 110% sono ad oggi in corso di esecuzione, non risultano assoggettati a scadenza fissata al 31/12/2024 e rientrano tra gli interventi incentivati, come previsto dal D.L. 34/2020 e s.m.i ; inoltre, in virtù di quanto contrattualmente stabilito tra le parti (vedasi Addendum n.2), non sussistono somme in acollo al beneficiario per l'esecuzione di tali opere".

Il CTU, verificando il cosiddetto Addendum n.2) specificato nella comunicazione della ditta esecutrice, richiedeva alla stessa, in data 04/11/2024 un ulteriore chiarimento di seguito esposto:

l'addendum contrattuale n°02 da citato dall'impresa, prevede tra le "premesse" che "la società appaltatrice si è assunta l'onere di realizzare gli interventi concordati con l'applicazione dell'aliquota massima del 110%, senza accoli, spese e costi a carico della committenza"

dal quadro economico di progetto inerente i lavori di Superbonus (interventi di efficientamento energetico) presso il Condominio Bellavista in Montesilvano contenuto tra i documenti forniti dall'impresa il 30/10 u.s., è emerso che per l'unità oggetto di pignoramento risulta una spesa in acollo pari ad Euro 28.472.18.

A fronte di quanto contrattualizzato, il CTU ha formalizzato nella propria richiesta del 04/11/2024 l'eventuale possibilità di redazione di un nuovo Quadro Economico relativo alla riduzione delle lavorazioni tali da comportare un annullamento delle suddette cifre in acollo di cui sopra.

A data del deposito della suddetta perizia, l'Impresa non ha inviato chiarimenti a riguardo.

(Allegato 04- Riscontro e documentazione fornita dall' Impresa esecutrice opere per lavori Superbonus 110%)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal verbale di sopralluogo del 04/06/2024, il debitore esecutato\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava l'assenza di un condominio formalmente costituito dove le spese comuni (quali acqua, energia elettrica per illuminazione esterna, vano scala esterno, illuminazione locale tecnico) venivano divise di volta in volta di comune accordo tra i vari condomini.

Dichiarava inoltre l'assenza di oneri condominiali da corrispondere con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale.

Il sottoscritto CTU, da una ricerca effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano Settore Edilizia/Urbanistica, ha riscontrato che in data 09/02/2022 è stata presentata dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una CILAS con protocollo n. 2022/8212, (con data di inizio lavori al 14/02/2022), per una tipologia di intervento riguardante "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii. dell'immobile oggetto di pignoramento".

La documentazione presente agli atti è corredata da un contratto di appalto sottoscritto in data 21/12/2021 tra il Condominio Bellavista in Montesilvano in persona del soggetto incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'impresa esecutrice delle opere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



In data 30/10/2024, il sottoscritto CTU unitamente al custode Avv. Veronica Cilli, veniva richiesta a mezzo pec alla ditta esecutrice delle opere tutta la relativa documentazione afferente l'intervento appaltato.

In particolare, veniva richiesto di portare all'evidenza l'eventuale impossibilità di concludere le opere entro i termini previsti dalla predetta Legge con l'eventuale impossibilità di godere dei benefici di cui al D.Lgs 34/2020 anche in punto di ulteriori somme in acollo sulla predetta unità abitativa oggetto di pignoramento.

La ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 31/10/2024 relativamente alla conclusione delle opere, comunicava che: " il termine ultimo stabilito dalla normativa vigente è fissato al 31/12/2025, gli interventi afferenti il cd. Superbonus 110% sono ad oggi in corso di esecuzione, non risultano assoggettati a scadenza fissata al 31/12/2024 e rientrano tra gli interventi incentivati come previsto dal D.L. 34/2020 e s.m.i ; inoltre, in virtù di quanto contrattualmente stabilito tra le parti (vedasi Addendum n.2), non sussistono somme in acollo al beneficiario per l'esecuzione di tali opere".



(Allegato 04- Riscontro e documentazione fornita dall' Impresa esecutrice opere per lavori Superbonus 110%)



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

Poiché i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità abitative ad uso residenziale e da unità ad uso autorimessa, ognuno con un proprio e distinto sub, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita costituito da n°2 beni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. L'appartamento ad uso civile abitazione è collocato al piano secondo/sottotetto di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata (identificata nel sub.n°01). L'accesso principale sia carrabile che pedonale al fabbricato è garantito dalla Via Monte Cimino n°12 dove, mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è possibile raggiungere l'unità immobiliare mediante dei gradoni attraverso l'utilizzo di un corpo scala esterno aperto (identificata nel sub.n°02) insistente sulla suddetta corte. Si precisa l'assenza di un corpo ascensore a servizio dell'unità abitativa. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce alla scala aperta per poter accedere all'unità immobiliare. Si rappresenta, inoltre, che l'unità immobiliare è corredata da una porzione di corte ad uso esclusivo di circa 70 mq, collocata in prossimità dell'ingresso di Via Monte Cimino n°12. L'area recintata e resa accessibile mediante un piccolo cancello pedonale è risultata, durante il sopralluogo, occupata da vegetazione incolta e non curata. L'unità abitativa dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo ubicato sulla corte comune, distinto con il n°01. (aspetto specificato nella sez.D-Ulteriori informazioni-Ispezione Ipotecaria-Nota di trascrizione RG 18538 e RP 10651 del 02/11/2010- Atto di Compravendita Notaio Colantonio Elena tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano secondo /sottotetto è costituita da una porzione identificata ad uso Monolocale costituita da una zona ingresso/soggiorno, vano cucina e vano bagno con altezze interne variabili: hmax: 3.77 ed hmin 2.18 mt, ed un'ulteriore porzione di hmax: 3.10 ed hmin 1.70 mt, raggiungibile mediante una scala pertinenziale interna, ospitante la zona notte: un disimpegno, n°03 camere da letto, n°02 bagni, n°01 lavanderia ed un ripostiglio. L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte. Da tutti i vani (escluso i vani bagno) è consentito l'accesso sui balconi che perimetrano l'immobile su tutti i lati ed il vano cucina trova accesso diretto sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. In particolare, la corte comune si presenta rivestita di pavimentazione in blocchi porfido, così anche le gradinate di accesso alle unità. Si precisa che i gradini della scala esterna aperta e non tamponata che permettono di raggiungere l'unità immobiliare pignorata, non sono rifiniti mediante pavimentazione, ma presentano soltanto elementi in trani per le alzate. In corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti. Il parapetto è risultato privo di elemento copri muro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili. L'immobile è stato oggetto di lavori riguardante il Superbonus 110% "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii" eseguiti dalla ditta esecutrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante CILAS presentata con protocollo n. 2022/8212 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montesilvano dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella Cilas erano previste le seguenti lavorazioni: Isolamento termico dell'involucro; Sostituzione infissi e schermature solari; Sostituzione impianto di climatizzazione; Impianto di domotica; Impianto integrato solare termico, fotovoltaico e accumulatori; Installazione di colonnina di ricarica elettrica; Eliminazione delle barriere architettoniche; Interventi di messa in sicurezza statica (risanamento strutturale). Il CTU, ha avuto modo di riscontrare l'effettiva esecuzione solo delle seguenti opere: Sostituzione serramenti, sostituzione generatore con nuovo generatore termico ibrido, cappotto termico esterno, nuovi canali smaltimento acque meteoriche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7Valore di stima del bene: € 265.940,29

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si specifica che:

In assenza di documentazione tecnica e contabile, attesa la sola documentazione depositata dal tecnico incaricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la CILAS presso il Comune di Montesilvano reperita tramite accesso agli atti, in particolare atenzionando il Calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. nonché il fascicolo delle schede tecniche ad esso allegate, il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione della stima del bene applicando una metodologia estimativa riconosciuta dalla prassi (Linee Guida ABI e criteri estimativi comunemente adottati nella letteratura tecnica), basata su:

- valutazione qualitativa delle migliori apportate;
- applicazione di coefficienti correttivi di qualità derivati dal confronto con immobili simili recentemente ristrutturati;
- riferimento a manuali tecnici (DEI) e dati di mercato relativi all'impatto di interventi di efficientamento energetico su immobili residenziali comparabili.

#### **INTERVENTI ESEGUITI IN LOCO**

Dalle verifiche in loco, dalle dichiarazioni del debitore e dalla consultazione delle Schede Tecniche allegate al calcolo della Legge 10/91 e ss.mm.ii. per interventi di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI SECONDO LIVELLO.

COSTRUZIONI ESISTENTI CON RIQUALIFICAZIONE DELL'INVOLUCRO EDILIZIO E DI IMPIANTI TERMICI depositato in data 04/01/2022 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano, risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti interventi:

#### Sostituzione serramenti

- Infissi preesistenti: legno con doppio vetro tradizionale ( $U$  stimata  $\sim 2,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- Infissi installati: Schüco in alluminio a taglio termico, vetro triplo basso emissivo, trasmittanza certificata  $U_w = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Effetto valutativo: miglioramento isolamento termico/acustico, incremento rendimento energetico, maggiore sicurezza e durabilità.

#### Nuovo generatore termico ibrido

- Modello: Murelle Revolution 30 – SIME
- Tipologia: caldaia ibrida a condensazione + pompa di calore aria-acqua
- Classe energetica: A++
- Potenza termica: 20 kW Effetto valutativo: drastico incremento dell'efficienza energetica complessiva, riduzione dei costi di esercizio, incremento di appetibilità commerciale.

#### Cappotto termico esterno

- Materiale: EPS a conducibilità migliorata
- Spessore: 12 cm Effetto valutativo: riduzione fabbisogni energetici annui, miglior comfort, riduzione dispersioni, innalzamento durabilità delle strutture opache.

#### Nuovi canali di smaltimento acque meteoriche

Effetto valutativo: miglioria marginale relativa alla manutenzione straordinaria e alla protezione delle facciate.

Pertanto, sulla base delle verifiche effettuate e applicando criteri prudenziali di rivalutazione coerenti con la prassi estimativa e con le Linee Guida ABI, il valore dell'immobile aggiornato alla data della presente relazione, tenuto conto delle migliorie post-pignoramento, è determinato in euro 265.940,29.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione autorimessa. Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello pedonale e carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, retrostante, è stato considerato come vano accessorio di servizio, collegato al vano principale "garage" tramite gradini interni. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce al locale garage al piano seminterrato. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al

piano seminterrato è costituita da una prima porzione destinata a garage con altezza interna pari a 2,45 mt, ed una seconda porzione destinata ad uso cantina con altezza interna di 2,96 mt collocata in zona retrostante rispetto al garage e collegato ad esso tramite gradini pertinenziali interni. Dal solo vano garage è consentito l'accesso diretto sulla corte esterna di uso comune rivestita di pavimentazione in blocchi porfido. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.258,88

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2	153,09 mq	1.737,15 €/mq	€ 265.940,29		
<b>Bene N° 2</b> - Garage Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1	18,57 mq	1.737,15 €/mq	€ 32.258,88		
				Valore di stima:	€ 298.199,17

Valore di stima: € 298.199,17

**Valore finale di stima approssimabile a: € 298.200,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2024- I Semestre nella zona Periferica/- ZONA PANORAMICA COLLINARE, codice zona D2;

- "Borsino Immobiliare";

- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI per tipologie di "ville e villini" varia da un minimo di €/mq 1350,00 ad un massimo di €/mq 2000,00; il valore medio è pari ad €/mq 1675,00;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 1405,00 ad un massimo di €/mq 1912,00; il valore medio è pari ad €/mq 1658,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attesa su €/mq 1680,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attesa su €/mq 1720,00;

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a:  
 €/mq  $(1675,00+1658,00+1680,00+1720,00) = 1683,25$  €/mq, approssimabile a 1700,00 €/mq.

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DI VALORE

Al fine di valutare con correttezza il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è ritenuto necessario apportare un correttivo al valore unitario individuato, che può essere incrementale, decrementale o invariante. Tale valore, relativo alle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto, si deduce tenendo in considerazione la zona, le condizioni strutturali e le condizioni generali in termini di stato d'uso, età del fabbricato, funzionalità ed esposizione/posizione.

#### Coefficienti correttivi di valore

Al fine di valutare con correttezza il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è ritenuto necessario apportare un correttivo al valore unitario individuato, che può essere incrementale, decrementale o invariante. Tale valore, relativo alle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto, si deduce tenendo in considerazione la zona, le condizioni strutturali e le condizioni generali in termini di stato d'uso, età del fabbricato, funzionalità ed esposizione/posizione.

Per quanto riguarda tale immobile viene assunto come incrementali:

- il coefficiente relativo alla zona  $K_{zon} = +10\%$  considerando che è un'area con veduta panoramica, urbanizzata, ben servita non distante da emergenze rilevanti
- il coefficiente relativo all'esposizione/luminosità  $K_{esp} = +10\%$  considerando che l'immobile gode di una soleggiatura diretta presente per tutto l'arco della giornata ;

#### Vengono assunti come decrementali

il coefficiente di piano:  $K_{piano} = -15\%$  considerando l'assenza di un ascensore per raggiungere il piano secondo abitativo;  
 riguardante l'uso del fabbricato, considerando l'ordinarietà delle caratteristiche riscontrate e la necessità di manutenzione ordinaria all'interno dell'immobile -  $K_{uso} = -5\%$ ;  
 quello relativo all'età del fabbricato -  $K_{età} = -5\%$  - risalente agli anni '1999  
 il coefficiente relativo alla funzionalità -  $K_{fun} = -5\%$  - che deve tenere in considerazione la difformità tra lo stato dei luoghi, ed il corrispondente accatastamento;

Si assume come invariante il coefficiente riguardante condizioni strutturali del fabbricato -  $K_{str} = 1$  - considerando l'ordinarietà delle caratteristiche lo stato buono ad un esame visivo.

Conseguentemente il coefficiente totale di correzione, assunto pari alla somma dei coefficienti citati, risulta:

Conseguentemente il coefficiente totale di correzione, pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:  $K_{tot} = K_{zon} \times K_{esp} \times K_{piano} \times K_{uso} \times K_{età} \times K_{fun} = +10\% + 10\% - 15\% - 5\% - 5\% - 5\% = -10\%$

### FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto prodotto dal valore unitario di riferimento per il coefficiente di adeguamento, è pari a:  
 €/mq  $1700,00 \times -10\% =$  €/mq 1530,00

## APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MIGLIORAMENTO

Il sottoscritto CTU ha condotto la stima dell'incremento di valore (per le migliorie derivanti a seguito dei Lavori inerenti il Superbonus 110%) mediante dei coefficienti prudenziali, coerenti con la letteratura estimativa e con i valori medi riscontrabili sul mercato locale per immobili comparabili.

Intervento	Effetto conseguito	Coefficiente prudenziale applicato
Nuovi serramenti in alluminio basso emissivo	Miglioramento isolamento termico/acustico	+4%
Caldaia ibrida a condensazione	Maggior efficienza impianto termico	+2%
Cappotto termico in EPS	Rilevante incremento prestazione energetica / comfort	+7%
Nuovi canali di smaltimento acque	Miglioria marginale / manutenzione straordinaria	+0,5%

### Incremento complessivo prudenziale applicato: +13,5%

Tale incremento rientra nel range comunemente riscontrabile (12-15%) per immobili residenziali con interventi di efficientamento termico analoghi.

Considerando che sono stati eseguiti lavori inerenti il bonus 110%, sulla base delle verifiche effettuate e applicando criteri prudenziali di rivalutazione coerenti con la prassi estimativa e con le Linee Guida ABI, il valore dell'immobile al mq aggiornato alla data della presente relazione ha subito un incremento prudenziale pari a +13,5% ; tenuto conto delle migliorie post-pignoramento, ovvero:

€/mq 1530,00 x 1.135392 % = **€/mq 1737,15.**

Tale valore viene quindi applicato alle superfici convenzionali precedentemente computate (cfr. par. Consistenza) come schematizzato di seguito:

### Valore finale di stima: 298.200,00 €

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

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 21/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alimonti Alessandra

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE-INDIVIDUAZIONE CONFINI (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - ATTI AMMINISTRATIVI: COMUNICAZIONE IRREPERIBILITA' TITOLO EDILIZIO - CERTIFICATO DI AGIBILITA' - CERTIFICATI DI CONFORMITA' - CILAS PER LAVORI SUPERBONUS 110 (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RICHIESTA INFORMAZIONI INCENTIVI STATALI LEGGE 34/2020 SUPER BONUS 110% ALLA DITTA ESECUTRICE DELLE OPERE, NONCHE' RISCONTRO IN MERITO DA PARTE DELLA STESSA. (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI ALLA DATA 11/06/2024 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIE BENI PIGNORATI (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI- BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI Agenzia delle Entrate Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE ACCESSO SOPRALLOUGO (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato Anagrafico di Stato Civile Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Riscontro Agenzia delle Entrate Verifica di Contratti di locazione in essere (Aggiornamento al 05/11/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2

Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. L'appartamento ad uso civile abitazione è collocato al piano secondo/sottotetto di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata (identificata nel sub.n°01). L'accesso principale sia carrabile che pedonale al fabbricato è garantito dalla Via Monte Cimino n°12 dove, mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è possibile raggiungere l'unità immobiliare mediante dei gradoni attraverso l'utilizzo di un corpo scala esterno aperto (identificata nel sub.n°02) insistente sulla suddetta corte. Si precisa l'assenza di un corpo ascensore a servizio dell'unità abitativa. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce alla scala aperta per poter accedere all'unità immobiliare. Si rappresenta, inoltre, che l'unità immobiliare è corredata da una porzione di corte ad uso esclusivo di circa 70 mq, collocata in prossimità dell'ingresso di Via Monte Cimino n°12. L'area recintata e resa accessibile mediante un piccolo cancello pedonale è risultata, durante il sopralluogo, occupata da vegetazione incolta e non curata. L'unità abitativa dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo ubicato sulla corte comune, distinto con il n°01. (aspetto specificato nella sez.D-Ulteriori informazioni-Ispezione Ipotecaria-Nota di trascrizione RG 18538 e RP 10651 del 02/11/2010- Atto di Compravendita Notaio Colantonio Elena tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano secondo /sottotetto è costituita da una porzione identificata ad uso Monocale costituita da una zona ingresso/soggiorno, vano cucina e vano bagno con altezze interne variabili: hmax: 3.77 ed hmin 2.18 mt, ed un'ulteriore porzione di hmax: 3.10 ed hmin 1.70 mt, raggiungibile mediante una scala pertinenziale interna, ospitante la zona notte: un disimpegno, n°03 camere da letto, n°02 bagni, n°01 lavanderia ed un ripostiglio. L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte. Da tutti i vani (escluso i vani bagno) è consentito l'accesso sui balconi che perimetrano l'immobile su tutti i lati ed il vano cucina trova accesso diretto sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. In particolare, la corte comune si presenta rivestita di pavimentazione in blocchi porfido, così anche le gradinate di accesso alle unità. Si precisa che i gradini della scala esterna aperta e non tamponata che permettono di raggiungere l'unità immobiliare pignorata, non sono rifiniti mediante pavimentazione, ma presentano soltanto elementi in trani per le alzate. In corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti. Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili. L'immobile è stato oggetto di lavori riguardante il Superbonus

110% "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii" eseguiti dalla ditta esecutrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante CILAS presentata con protocollo n. 2022/8212 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montesilvano dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella Cilas erano previste le seguenti lavorazioni: Isolamento termico dell'involucro; Sostituzione infissi e schermature solari; Sostituzione impianto di climatizzazione; Impianto di domotica; Impianto integrato solare termico, fotovoltaico e accumulatori; Installazione di colonnina di ricarica elettrica; Eliminazione delle barriere architettoniche; Interventi di messa in sicurezza statica (risanamento strutturale). Il CTU ha avuto modo di riscontrare l'effettiva esecuzione solo delle seguenti opere: Sostituzione serramenti, sostituzione generatore con nuovo generatore termico ibrido, cappotto termico esterno, nuovi canali smaltimento acque meteoriche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7

Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°48. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B5-b (Collemare)-normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nelle piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone , piano S1 Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione autorimessa. Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello pedonale e carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, retrostante, è stato considerato come vano accessorio di servizio, collegato al vano principale "garage" tramite gradini interni. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce al locale garage al piano seminterrato. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano seminterrato è costituita da una prima porzione destinata a garage con altezza interna pari a 2,45 mt, ed una seconda porzione destinata ad uso cantina con altezza interna di 2,96 mt collocata in zona retrostante rispetto al garage e collegato ad esso tramite gradini pertinenziali interni. Dal solo vano garage è consentito l'accesso diretto sulla corte esterna di uso comune rivestita di pavimentazione in blocchi porfido. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°48. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B5-b (Collemare)-normato dall'ART.39 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si

ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nella piantina catastale depositata il 15/09/2006 con prot.PE0100065.

**Prezzo base d'asta: € 298.200,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.


**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.200,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino-Via Monte Falterone n°12, piano S1-2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	153,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare la presenza di tracce di infiltrazioni localizzate in corrispondenza della parete del vano scala interno all'unità abitativa. Trattasi di infiltrazioni localizzate in prossimità della soglia dell'infisso in alluminio servente il vano disimpegno. Si precisa, inoltre, che in corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti. Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione residenziale. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. L'appartamento ad uso civile abitazione è collocato al piano secondo/sottotetto di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata (identificata nel sub.n°01). L'accesso principale sia carrabile che pedonale al fabbricato è garantito dalla Via Monte Cimino n°12 dove, mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio, è possibile raggiungere l'unità immobiliare mediante dei gradoni attraverso l'utilizzo di un corpo scala esterno aperto (identificata nel sub.n°02) insistente sulla suddetta corte. Si precisa l'assenza di un corpo ascensore a servizio dell'unità abitativa. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce alla scala aperta per poter accedere all'unità immobiliare. Si rappresenta, inoltre, che l'unità immobiliare è corredata da una porzione di corte ad uso esclusivo di circa 70 mq, collocata in prossimità dell'ingresso di Via Monte Cimino n°12. L'area recintata e resa accessibile mediante un piccolo cancello pedonale è risultata, durante il sopralluogo, occupata da vegetazione incolta e non curata. L'unità abitativa dispone di un posto auto scoperto ad uso esclusivo ubicato sulla corte comune, distinto con il n°01. (aspetto specificato nella sez.D-Ulteriori informazioni-Ispezione Ipotecaria-Nota di trascrizione RG 18538 e RP 10651 del 02/11/2010- Atto di Compravendita Notaio Colantonio Elena tra **** Omissis **** e **** Omissis ****. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano secondo /sottotetto è costituita da una porzione identificata ad uso Monocale costituita da una zona ingresso/soggiorno, vano cucina e vano bagno con altezze interne variabili: hmax: 3.77 ed hmin 2.18 mt, ed un'ulteriore porzione di hmax: 3.10 ed hmin 1.70 mt, raggiungibile mediante una scala pertinenziale interna, ospitante la zona notte: un disimpegno,n°03 camere da letto,n°02 bagni, n°01 lavanderia ed un ripostiglio. L'esposizione solare è da considerarsi ottima: l'esposizione sud/ovest è rivolta verso la zona soggiorno/pranzo mentre a nord/est sono ubicate le camere da letto della zona notte. Da tutti i vani (escluso i vani bagno)è consentito l'accesso sui balconi che perimetrano l'immobile su tutti i lati ed il vano cucina trova accesso diretto sull'ampio terrazzino ad uso esclusivo dell'appartamento. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado di finimento e manutentivo di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi notevolmente buono, curato e congruo con le caratteristiche costruttive del periodo. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente. In particolare, la corte comune si presenta rivestita di pavimentazione in blocchi porfido, così anche le gradinate di accesso alle unità. Si precisa che i gradini della scala esterna aperta e non tamponata, che permettono di raggiungere l'unità immobiliare pignorata, non sono rifiniti mediante pavimentazione, ma presentano soltanto elementi in trani per le alzate. In corrispondenza del parapetto del pianerottolo della scala esterna si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazioni che hanno generato un continuo e puntuale fenomeno di gocciolamento sui gradini sottostanti.</p>		

	<p>Il parapetto è risultato privo di elemento coprimuro, cordolo, e la sua esposizione verso nord, l'azione continua degli agenti atmosferici quali acqua, gelo, caldo, vento, escursioni termiche, unitamente alla vetustà, hanno provocato fenomeni di degrado infiltrativi palesemente visibili. L'immobile è stato oggetto di lavori riguardante il Superbonus 110% "opere di miglioramento energetico e risanamento strutturale ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii" eseguiti dalla ditta esecutrice **** Omissis **** mediante CILAS presentata con protocollo n. 2022/8212 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montesilvano dall'**** Omissis ****. Nella Cilas erano previste le seguenti lavorazioni: Isolamento termico dell'involucro; Sostituzione infissi e schermature solari; Sostituzione impianto di climatizzazione; Impianto di domotica; Impianto integrato solare termico, fotovoltaico e accumulatori; Installazione di colonnina di ricarica elettrica; Eliminazione delle barriere architettoniche; Interventi di messa in sicurezza statica (risanamento strutturale). Il CTU, ha avuto modo di riscontrare l'effettiva esecuzione solo delle seguenti opere: Sostituzione serramenti, sostituzione generatore con nuovo generatore termico ibrido, cappotto termico esterno, nuovi canali smaltimento acque meteoriche.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>In sede di sopralluogo, la ##**** Omissis ****, nata a Pescara **** Omissis ****, dichiara che unitamente a lei, presso l'unità abitativa sono conviventi e residenti i suoi quattro figli: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, nonché la Sig.ra **** Omissis **** residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica. (Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)</p> <p>Dalla richiesta evasa in data 17.09.2024 dal sottoscritto CTU all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione per il bene oggetto di pignoramento, è emersa l'assenza di contratti di locazione, comodato o godimento in genere come dichiarato dall'Ufficio nel riscontro del 17.10.2024.- (Allegato n°11 Riscontro Agenzia delle Entrate-contratti di locazione)</p>

#### Bene N° 2 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Monte Cimino n°12-Via Monte Falterone, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura e sulla parete controterra, porzioni oggetto di infiltrazioni localizzate considerando altresì che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato insiste su una delle zone collinari più prestigiose della città di Montesilvano (PE) e trova affaccio su gran parte del panorama litoraneo della costa adriatica. L'unità immobiliare oggetto della seguente perizia è collocata al piano secondo ed ha destinazione autorimessa. Il fabbricato residenziale nel quale è collocata l'unità immobiliare è costituito da n°5 locali destinati ad autorimessa ubicati in parte nel piano seminterrato ed in parte nel piano interrato; da n°2 unità abitative al piano terra, da n°02 unità abitative al piano primo e da un'unica unità abitativa al piano secondo/sottotetto. Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato di un edificio residenziale isolato plurifamiliare, che trova ubicazione ed affaccio su una delle zone più prestigiose con vedute panoramiche della città di Montesilvano (PE). Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. Si precisa che il locale garage è raggiungibile esclusivamente dal cancello pedonale e carrabile collocato in Via Monte Cimino n°12 ed è reso accessibile mediante porta metallica basculante mediante l'uso di una corte esterna comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Il locale garage è stato considerato come vano principale per il collocamento di un posto auto. Il locale cantina, retrostante, è stato considerato come vano accessorio di servizio, collegato al vano principale "garage" tramite gradini interni. Un ulteriore ingresso pedonale è consentito dalla Via Monte Falterone attraverso il quale è possibile raggiungere la gradinata esterna di uso comune che conduce al locale garage al piano seminterrato. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: collocata al piano seminterrato è costituita da una prima porzione destinata a garage con altezza interna pari a 2,45 mt, ed una seconda porzione destinata ad uso cantina con altezza interna di 2,96 mt collocata in zona retrostante rispetto al garage e collegato ad esso tramite gradini pertinenziali interni. Dal solo vano garage è consentito l'accesso diretto sulla corte esterna di uso comune rivestita di pavimentazione in blocchi porfido. L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Il</p>		

	<p>grado manutentivo e di conservazione di tutta l'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente. Necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria in quanto in sede di sopralluogo sono emerse, all'intradosso del solaio di copertura, porzioni oggetto di infiltrazioni considerando che due lati perimetrali del locale sono a diretto contatto con il terreno e superiormente al solaio di copertura è stato realizzato un giardino pensile. Il grado di finitura generale del fabbricato è da ritenersi sufficiente.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>In sede di sopralluogo , la ##**** Omissis **** nata a Pescara **** Omissis ****, dichiara che unitamente a lei, presso l'unità abitativa sono conviventi e residenti i suoi quattro figli: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, nonchè la Sig.ra **** Omissis **** residente nell'immobile pignorato in qualità di collaboratrice domestica. (Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)</p> <p>I locali garage e cantina risultano utilizzati ed occupati dal debitore esecutato. (Allegato n°09 Verbale di sopralluogo) .Dalla richiesta evasa in data 17.09.2024 dal sottoscritto CTU all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione per il bene oggetto di pignoramento, è emersa l'assenza di contratti di locazione, comodato o godimento in genere come dichiarato dall'Ufficio nel riscontro del 17.10.2024. (Allegato n°11 Riscontro Agenzia delle Entrate-contratti di locazione)</p>



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO-VIA MONTE FALTERONE N°12, PIANO S1-2

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Montesilvano(PE) il 02/11/2010  
Reg. gen. 18386 - Reg. part. 4504  
Importo: € 513.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 285.000,00  
Spese: € 228.000,00  
Percentuale interessi: 3,131 %  
Rogante: DOTT. Colantonio Elena  
Data: 27/10/2010  
N° repertorio: 15151/4117

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi-COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Pescara il 07/02/2007  
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1530  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDEITA**  
Trascritto a Montesilvano (Pe) il 02/11/2010  
Reg. gen. 18385 - Reg. part. 10651  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO GIUDIZIARIO-Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Pescara il 04/06/2019  
Reg. gen. 8068 - Reg. part. 5650  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Pescara il 06/03/2024  
Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a iscrizioni



• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-819 RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Montesilvano(Pe) il 14/02/2007

Reg. gen. 2944 - Reg. part. 544

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MONTE CIMINO N°12-VIA MONTE FALTERONE , PIANO S1**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Montesilvano(PE) il 02/11/2010

Reg. gen. 18386 - Reg. part. 4504

Importo: € 513.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 285.000,00

Spese: € 228.000,00

Percentuale interessi: 3,131 %

Rogante: DOTT. Colantonio Elena

Data: 27/10/2010

N° repertorio: 15151/4117

**Trascrizioni**

• **Atto tra vivi-COMPRAVENDITA**

Trascritto a Pescara il 07/02/2007

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1530

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

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

Formalità a carico della procedura

• **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**

Trascritto a Montesilvano (Pe) il 02/11/2010

Reg. gen. 18385 - Reg. part. 10651

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

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

• **ATTO GIUDIZIARIO-Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pescara il 04/06/2019

Reg. gen. 8068 - Reg. part. 5650

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

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

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 06/03/2024

Reg. gen. 3291 - Reg. part. 2385

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Annotazioni a iscrizioni**

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-819 RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Montesilvano(Pe) il 14/02/2007  
Reg. gen. 2944 - Reg. part. 544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

