

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Quirino, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 4	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 5	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 5	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 6	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 6	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 7	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 8	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 8	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 8	

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 9	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 9	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	10
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.043,00	18

All'udienza del 13/08/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Quirino, con studio in Largo del Borgo, 1 - 65010 - Spoltore (PE), email quirino.digirolamo@virgilio.it, PEC quirino.digirolamo@ingpec.eu, Tel. 392 6621871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2024 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 Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 42.484578, 14.120526)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.484578, 14.120526)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Appartamento posto al primo e secondo (sottotetto) piano di un edificio plurifamiliare senza ascensore sito nella periferia del comune di Montesilvano

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Garage posto al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare sito nella periferia del comune di Montesilvano

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

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 CABOTO,13, EDIFICIO B, 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 CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, confina a sud ed ad est con Via Caboto (particelle 1334 e 1337), ad ovest con la particella 622, a nord con la particella 11, del foglio 20 del Comune di Montesilvano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, confina a sud ed ad est con Via Caboto (particelle 1334 e 1337), ad ovest con la particella 622, a nord con la particella 11, del foglio 20 del Comune di Montesilvano.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,66 mq	61,14 mq	1	61,14 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	,3	4,41 mq	0,00 m	1
Sottotetto	65,09 mq	75,61 mq	,6	45,37 mq	2,40 m	2
Balcone scoperto	9,20 mq	9,20 mq	,3	2,76 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,68 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,90 mq	31,10 mq	,5	15,55 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,55 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 26/06/2003 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1333, Sub. 28, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 144 mq Rendita € 328,98 Piano 1-2
------------------------------	-------------------	--

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2003 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1333, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 Superficie catastale 31 mq Rendita € 36,15 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1333	28	2	A2	4	6,5	144 mq	328,98 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate consistono nella variazione d'uso al piano secondo (sottotetto) da locali di deposito e stenditoio, a locali abitativi ed utilizzo del piano primo come "zona giorno". La pratica di aggiornamento catastale DOCFA è ricompresa nelle spese tecniche descritte nel successivo capitolo relativo alla conformità urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1333	20	2	C6	4	28	31 mq	36,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Sono presenti macchie di muffa in prossimità di alcuni spigoli a ridosso del solaio di copertura, comunque, nel suo insieme, l'immobile si perenta in uno stato manutentivo buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile si perenta in uno stato manutentivo buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Sono parti comuni al fabbricato aree di corte a piano seminterrato e primo, gradinata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Sono parti comuni al fabbricato aree di corte a piano seminterrato e primo, gradinata

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Fondazioni: del tipo superficiale con travi rovesce

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: piano primo H = 2.70, piano secondo Hm = 2.34

Str. verticali: c.a.

Solai: laterocementizi

Copertura: a falde

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in gres

Infissi esterni ed interni: ante al battente con avvolgibili al piano primo e con persiane ad ante al piano secondo

Scalinata interna: con finitura in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Fondazioni: del tipo superficiale con travi rovesce

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: H = 2.40

Str. verticali: c.a.

Solai: laterocementizi

Copertura: a falde

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in gres

Infissi esterni ed interni: porta basculante in lamiera zincata

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Come da verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e dalla loro famiglia composta anche dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Come da verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e dalla loro famiglia composta anche dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Rosa	30/06/2003	18923	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Rosa	30/06/2003	18923	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 03/06/2013
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 809

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Pescara il 02/05/2023

Reg. gen. 6750 - Reg. part. 703

Importo: € 393.000,00

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

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

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione del 30/06/2003 R.P. 1598 R.G. 9961

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 22/02/2012

Reg. gen. 2725 - Reg. part. 2130

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 29/10/2015

Reg. gen. 12753 - Reg. part. 8611

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

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

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/01/2019

Reg. gen. 231 - Reg. part. 175

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

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

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 13/03/2024

Reg. gen. 3678 - Reg. part. 2672

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 03/06/2013

Reg. gen. 7148 - Reg. part. 809

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Pescara il 02/05/2023
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 703
Importo: € 393.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione del 30/06/2003 R.P. 1598 R.G. 9961

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 22/02/2012
Reg. gen. 2725 - Reg. part. 2130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 29/10/2015
Reg. gen. 12753 - Reg. part. 8611
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/01/2019
Reg. gen. 231 - Reg. part. 175
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 13/03/2024
Reg. gen. 3678 - Reg. part. 2672
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo il vigente PRG in Sottozona B5 - Art. 39 N.T.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo il vigente PRG in Sottozona B5 - Art. 39 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

L'intero fabbricato è stato realizzato con:

C.E. N. 9115 del 16/11/2001

C.E. N. 9506 del 27/11/2002

D.I.A. del 08/04/03 prot. N. 19783

AGIBILITA' N.15630 del 01/04/2004

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dai titoli edilizi.

Al piano primo il vano che sarebbe dovuto essere destinato a letto, è utilizzato come cucina; non è presente l'angolo cottura.

Al piano secondo (sottotetto) due vani previsti come locali di deposito e stenditoio, sono utilizzati come camere.

Per ripristinare lo stato assentito bisognerebbe "ricreare" l'angolo cottura nella zona soggiorno, modificando l'impianto idrico, termico ed elettrico e realizzare una nuova condotta fognaria, realizzare le necessarie opere murarie di apertura e chiusura tracce, rimozione e rifacimento pavimentazione e rivestimenti, inoltre utilizzare il sottotetto come assentito; per un costo complessivo comprensivo di spese tecniche pari a circa € 20.000,00

In alternativa, per un importo inferiore, si potrebbe presentare richiesta di "recupero abitativo" del sottotetto ai sensi della Legge Regionale previo ripristino dell'utilizzo d'uso assentito; contestualmente presentare una CILA a sanatoria per le opere realizzate in difformità al piano primo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

L'intero fabbricato è stato realizzato con:

C.E. N. 9115 del 16/11/2001

C.E. N. 9506 del 27/11/2002

D.I.A. del 08/04/03 prot. N. 19783

AGIBILITA' N.15630 del 01/04/2004

Esista corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i titoli autorizzativi rilasciati

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO 1-2

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

Riguardo eventuali oneri condominiali si è cercato di assumere informazioni dagli esecutati, i quali hanno riferito che c'è stato un amministratore solo per il periodo compreso tra gennaio e novembre 2024 ed attualmente ne sono sprovvisti.

Si fa presente che è visibile un cedimento della muratura di recinzione del fabbricato a ridosso della corte esclusiva dell'immobile identificato con il sub. 26 (altra ditta proprietaria non oggetto di E.I.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA CABOTO,13, EDIFICIO B, PIANO S1

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

Riguardo eventuali oneri condominiali si è cercato di assumere informazioni dagli esecutati, i quali hanno riferito che c'è stato un amministratore solo per il periodo compreso tra gennaio e novembre 2024 ed attualmente ne sono sprovvisti.

Si fa presente che è visibile un cedimento della muratura di recinzione del fabbricato a ridosso della corte esclusiva dell'immobile identificato con il sub. 26 (altra ditta proprietaria non oggetto di E.I.)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2
Appartamento posto al primo e secondo (sottotetto) piano di un edificio plurifamiliare senza ascensore sito nella periferia del comune di Montesilvano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 28, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.217,00
Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, lo stato conservativo e le caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2024, l'andamento attuale del mercato immobiliare. Inoltre si quantificano in € 20.000,00 le spese necessarie per regolarizzare l'immobile.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1
Garage posto al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare sito nella periferia del comune di Montesilvano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.826,00
Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, lo stato conservativo e le caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2024, l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2	117,09 mq	1.300,00 €/mq	€ 152.217,00	100,00%	€ 152.217,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1	16,02 mq	1.300,00 €/mq	€ 20.826,00	100,00%	€ 20.826,00
Valore di stima:					€ 173.043,00

Valore di stima: € 173.043,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

Valore finale di stima: € 153.043,00

Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, lo stato conservativo e le caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2024, l'andamento attuale del mercato immobiliare.

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

Spoltore, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Quirino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 NOMINA TRIBUNALE
- ✓ Altri allegati - 02 DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- ✓ Altri allegati - 03 ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 04 DOCUMENTAZIONE FOTO
- ✓ Altri allegati - 05 DOCUMENTAZIONE ATTI COMUNE
- ✓ Altri allegati - 06 PERIZIA VERSIONE PRIVACY



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2
Appartamento posto al primo e secondo (sottotetto) piano di un edificio plurifamiliare senza ascensore
sito nella periferia del comune di Montesilvano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 28, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo il vigente PRG in Sottozona
B5 - Art. 39 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1
Garage posto al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare sito nella periferia del comune di
Montesilvano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricade, secondo il vigente PRG in Sottozona
B5 - Art. 39 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 153.043,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.043,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, interno 5, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 28, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	117,09 mq
Stato conservativo:	Sono presenti macchie di muffa in prossimità di alcuni spigoli a ridosso del solaio di copertura, comunque, nel suo insieme, l'immobile si perenta in uno stato manutentivo buono.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo e secondo (sottotetto) piano di un edificio plurifamiliare senza ascensore sito nella periferia del comune di Montesilvano		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come da verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e dalla loro famiglia composta anche dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Caboto,13, edificio B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1333, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	16,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si perenta in uno stato manutentivo buono.		
Descrizione:	Garage posto al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare sito nella periferia del comune di Montesilvano		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Come da verbale di sopralluogo, l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati e dalla loro famiglia composta anche dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		