

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Benedetto Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	15
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	17

Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	22
Lotto 3	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra.....	30



All'udienza del 08 Luglio 2024 il sottoscritto Arch. Di Benedetto Luigi, con studio in corso Umberto I, n. 437 - 65015 - Montesilvano (PE), email arch.luigidibenedetto@gmail.com, PEC luigi.dibenedetto2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30 Luglio 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 Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO SECONDO

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento su due livelli, situato in un contesto residenziale. La proprietà si sviluppa su due piani, offrendo una distribuzione degli spazi funzionale e articolata.

Al piano inferiore si trovano le principali aree, come il soggiorno e la cucina, caratterizzati da ampi spazi luminosi grazie alle ampie finestre e agli affacci su due lati dell'edificio. Questo permette di godere di una buona luminosità naturale durante tutto l'arco della giornata. La zona giorno è separata dalla zona notte situata al piano superiore, da una scala interna che collega i due livelli.

Le finiture interne sono di tipo standard e l'appartamento è dotato di tutti i servizi ed impianti essenziali.

Nel complesso, l'appartamento offre una disposizione spaziosa e ben organizzata, ideale per una famiglia o per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo ma ben servito. L'affaccio su due lati contribuisce a garantire una buona aerazione e una piacevole vista, creando un ambiente confortevole e accogliente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In relazione all'immobile oggetto della procedura, sono state rilevate difformità rispetto alla distribuzione interna degli spazi e alla destinazione d'uso degli stessi.

Queste difformità riguardano la disposizione delle stanze rispetto ai progetti originali o alle normative urbanistiche e catastali.

Le difformità riscontrate richiedono interventi di regolarizzazione, come il deposito di pratiche di sanatoria presso gli uffici competenti (Comune e Catasto), con l'obiettivo di allineare l'immobile alle normative

urbanistiche e catastali in vigore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO TERRA

Il garage in oggetto è situato al piano terra del condominio sito in via Fonte dell'Abbazia 4f, in una zona semicentrale ben servita e facilmente accessibile. La posizione al piano terra consente un comodo accesso sia pedonale che per veicoli, inoltre le sue dimensioni sono sufficienti ad ospitare un'auto di medie dimensioni, con spazio aggiuntivo per riporre eventuali attrezzi o effetti personali.

La struttura è in buone condizioni, con pavimentazione resistente e pareti ben rifinite.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna difformità rilevata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto si trova all'interno dell'area condominiale, in una zona delimitata e ben definita, che garantisce un accesso sicuro e protetto. La superficie del posto auto è pavimentata con asfalto, in buone condizioni e privo di crepe o danni evidenti. È collocato in una posizione facilmente raggiungibile, con ampio spazio di manovra per il parcheggio del veicolo. L'area condominiale in cui si trova il posto auto è ben organizzata, con adeguata segnaletica e delimitazioni chiare, che assicurano la regolarità nell'uso degli spazi comuni. Non sono presenti ostacoli che possano compromettere l'accesso o la fruibilità del posto auto, rendendolo una comoda e sicura soluzione di parcheggio. La zona condominiale è generalmente ben tenuta e priva di problematiche relative alla viabilità interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna difformità rilevata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto, situato in una zona semicentrale, presenta una delimitazione catastale chiara e ben definita, che ne stabilisce i confini in modo preciso.

La suddivisione dell'unità immobiliare rispetto alle proprietà circostanti è la seguente:

Confine a Nord:

L'abitazione confina con il subalterno 39, un'unità immobiliare adiacente che, sulla base delle informazioni catastali, rappresenta un altro appartamento. Il confine è segnato da una parete divisoria che separa l'immobile da questo subalterno.

Confine a Sud:

A sud, l'immobile confina con il subalterno 35, che è un'altra unità immobiliare. Come nel caso del confine a nord, anche a sud la separazione è ben stabilita da una parete divisoria.

Questa descrizione dei confini si basa su informazioni catastali ufficiali e rispecchia con precisione la posizione dell'immobile rispetto alle unità limitrofe. I confini a nord e sud, con i subalterni 39 e 35, sono ben definiti, il che garantisce una chiara separazione tra le proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano secondo	64,37 mq	74,12 mq	1	74,12 mq	0,00 m	
Terrazzo piano secondo	22,94 mq	24,03 mq	0,35	10,81 mq	0,00 m	
Loggia piano secondo	4,80 mq	5,01 mq	0,3	1,50 mq	0,00 m	
Abitazione piano terzo sottotetto	84,37 mq	97,21 mq	0,33	32,08 mq	0,00 m	
Balcone piano terzo sottotetto	8,43 mq	9,14 mq	0,25	2,29 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva si sviluppa su due livelli, il secondo piano e il terzo terzo (sottotetto), ed è caratterizzato da una distribuzione funzionale degli spazi, con una netta distinzione tra la zona giorno e la zona notte. Nonostante il piano terzo sia destinato urbanisticamente a locale di sgombero, l'immobile è utilizzato per un uso residenziale, con la zona notte situata proprio in questo sottotetto, collegata al resto della casa tramite una scala interna in legno.

Piano Secondo (Zona Giorno)

Il secondo piano è destinato alla zona giorno dell'immobile, ed è concepito per accogliere gli ambienti principali della vita quotidiana. Gli spazi sono ampi, luminosi e ben distribuiti per garantire il massimo comfort:

Soggiorno e Zona Living:

Il soggiorno è la parte centrale della zona giorno, uno spazio ampio e accogliente, ideale per il relax e per l'intrattenimento. Le grandi finestre che si affacciano su uno dei lati dell'edificio permettono di godere di una buona illuminazione naturale durante il giorno. Il soggiorno affaccia su un ampio terrazzo con vista panoramica.

Cucina:

La cucina è separata dal soggiorno per garantire maggiore funzionalità e riservatezza. Questa zona è spaziosa e ben attrezzata, con impianti adeguati e sufficienti.

Bagno:

Il bagno di servizio per la zona giorno, completo di sanitari di base e accessori funzionali, come un lavandino, WC, bidet ed una vasca idromassaggio, affaccia su un comodo terrazzino/loggia utilizzato anche come lavanderia esterna.

Spazi di Disimpegno:

Un comodo disimpegno collega i vari ambienti e consente di accedere alla scala interna che porta al piano superiore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1999 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2027, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 111 mq Piano 2-3

Dalla verifica della cronistoria catastale, si conferma che i titolari catastali coincidono con i titolari reali dell'immobile, senza discrepanze o variazioni non registrate. La titolarità riportata nei registri catastali riflette esattamente la situazione giuridica dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2027	38	2	A2	3	5,5	111 mq		2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante l'ispezione e la verifica dello stato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, sono emerse difformità rispetto al progetto originario e alla destinazione d'uso urbanistica dell'immobile. Le principali irregolarità sono state riscontrate sia al piano secondo che al piano terzo sottotetto, come descritto di seguito:

Piano Secondo (Zona Giorno)

Si rilevano modifiche nella distribuzione degli spazi ed all'utilizzo degli stessi rispetto al progetto originario. Una difformità riguarda il bagno, infatti, è stato riscontrato che alcuni muretti non sono più presenti, creando di fatto un ambiente di forma regolare rettangolare. Inoltre, lo spazio destinato attualmente a cucina è legittimato come camera da letto, Infatti il progetto legittimato, prevedeva l'abitazione al piano secondo ed il piano terzo (sottotetto) destinato esclusivamente a locali di sgombero e deposito.

Piano Terzo (Sottotetto - Zona Notte)

Al piano terzo, che è destinato urbanisticamente a locale di sgombero, è stata rilevata una trasformazione del sottotetto in zona notte residenziale. Il sottotetto, destinato a locale di sgombero, è stato adattato per un uso residenziale, con la realizzazione di tre camere da letto. Questo intervento ha portato a un uso improprio dello spazio, che non rispetta la destinazione urbanistica originale. A causa della destinazione d'uso del sottotetto, quest'ultima non è conforme alle normative edilizie e urbanistiche locali. L'utilizzo del sottotetto come zona notte presenta anche problematiche legate alle altezze utili dei locali, poiché, nel caso specifico, le stanze non rispettano le altezze minime richieste per gli ambienti abitabili.

Le difformità riscontrate, sia al piano secondo che al piano terzo, riguardano modifiche nella distribuzione interna degli spazi e un utilizzo improprio degli spazi. Queste irregolarità comportano complicazioni legali e urbanistiche, che necessitano di un intervento di regolarizzazione/sanatoria per conformarsi alle normative vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della perizia si presenta in ottimo stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento o danni strutturali. Gli spazi interni ed esterni sono ben mantenuti e curati, il che evidenzia una gestione accurata con impianti funzionanti, finiture di buona qualità e senza segni di deterioramento strutturale.

Questo stato di conservazione riflette una gestione attenta e una cura continua nel mantenimento dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Bulferi di Pescara in data 15 dicembre 1999, numero 129907 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

Servitù di passaggio e tubazioni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				129907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 15/12/1999	****Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		BULFERI GIOVANNI	15/12/1999	129907		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/10/2023	**** Omissis ****	Verbale di Pignoramento immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			31/10/2023	11638/16395		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 31/10/2023
Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, come ipoteche o pignoramenti, saranno sostenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, tali oneri sono a carico della procedura esecutiva e gestiti in conformità con le disposizioni di legge. La cancellazione avverrà successivamente al decreto di trasferimento emesso dal giudice, che dispone il trasferimento della proprietà e la liberazione dell'immobile da eventuali gravami.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della stima è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 7568 del 1998 e n. 8079 del 1999, che ne attestano la conformità urbanistica alle normative in vigore al momento della costruzione.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate attraverso un progetto di sanatoria ed uno di recupero abitativo dei locali sottotetto e successivo aggiornamento catastale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto, situato in una zona semicentrale, presenta una delimitazione catastale chiara e ben definita, che ne stabilisce i confini in modo preciso.

Confine con androne condominiale (civico 4f) e subalterno 31 della stessa particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1999 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Piano T

Dalla verifica della cronistoria catastale, si conferma che i titolari catastali coincidono con i titolari reali dell'immobile, senza discrepanze o variazioni non registrate. La titolarità riportata nei registri catastali riflette esattamente la situazione giuridica dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2027	30	2	C6	5		16 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

Nessuna difformità rilevata.

STATO CONSERVATIVO

Il garage oggetto della perizia si presenta in ottimo stato di conservazione, privo di evidenti segni di deterioramento o danni strutturali. La pavimentazione è integra e ben mantenuta, senza crepe o danni visibili, e le pareti sono in buono stato, senza segni di infiltrazioni o umidità. Le porte di accesso basculante funzionano correttamente, senza problematiche meccaniche. Non sono presenti difformità strutturali o danneggiamenti che possano compromettere l'uso del locale, il quale risulta perfettamente funzionale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Bulferi di Pescara in data 15 dicembre 1999, numero 129907 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Servitù di passaggio e tubazioni

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				129907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/12/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
BULFERI GIOVANNI	15/12/1999			129907	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2023	**** Omissis ****			Verbale di Pignoramento immobili	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/10/2023	11638/16395	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/10/2023

Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, come ipoteche o pignoramenti, saranno sostenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, tali oneri sono a carico della procedura esecutiva e gestiti in conformità con le disposizioni di legge. La cancellazione avverrà successivamente al decreto di trasferimento emesso dal giudice, che dispone il trasferimento della proprietà e la liberazione dell'immobile da eventuali gravami.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della stima è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 7568 del 1998 e n. 8079 del 1999, che ne attestano la conformità urbanistica alle normative in vigore al momento della costruzione.

Nessuna difformità rilevata

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il posto auto scoperto confina con i subalterni 18 e 20 della stessa particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1999 al 10/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 16 mq Piano T

Dalla verifica della cronistoria catastale, si conferma che i titolari catastali coincidono con i titolari reali dell'immobile, senza discrepanze o variazioni non registrate. La titolarità riportata nei registri catastali riflette esattamente la situazione giuridica dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2027	19	2	C6	1		12 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Nessuna difformità rilevata.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto oggetto della perizia si presenta in buono stato di conservazione, privo di evidenti segni di deterioramento. La pavimentazione in asfalto si presenta integra e ben mantenuta, senza crepe o danni visibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Atto notarile pubblico rogito notaio Giovanni Bulferi di Pescara in data 15 dicembre 1999, numero 129907 di repertorio

A favore:

**** Omissis ****

Contro:

**** Omissis ****

Servitù di passaggio e tubazioni.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1999	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				129907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/12/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
BULFERI GIOVANNI	15/12/1999			129907	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2023	**** Omissis ****			Verbale di Pignoramento immobili	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/10/2023	11638/16395	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 31/10/2023
Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, come ipoteche o pignoramenti, saranno sostenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In particolare, tali oneri sono a carico della procedura esecutiva e gestiti in conformità con le disposizioni di legge. La cancellazione avverrà successivamente al decreto di trasferimento emesso dal giudice, che dispone il trasferimento della proprietà e la liberazione dell'immobile da eventuali gravami.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui si trova il bene oggetto della stima è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie n. 7568 del 1998 e n. 8079 del 1999, che ne attestano la conformità urbanistica alle normative in vigore al momento della costruzione.

Nessuna difformità rilevata

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo
L'immobile oggetto della procedura è un appartamento su due livelli, situato in un contesto residenziale. La proprietà si sviluppa su due piani, offrendo una distribuzione degli spazi funzionale e articolata. Al piano inferiore si trovano le principali aree, come il soggiorno e la cucina, caratterizzati da ampi spazi luminosi grazie alle ampie finestre e agli affacci su due lati dell'edificio. Questo permette di godere di una buona luminosità naturale durante tutto l'arco della giornata, con una vista panoramica che spazia sui lati dell'edificio. La zona giorno è separata dalla zona notte situata al piano superiore. Le finiture interne sono di tipo standard e l'appartamento è dotato di tutti i servizi essenziali, inclusi impianti di riscaldamento e raffrescamento. Nel complesso, l'appartamento offre una disposizione spaziosa e ben organizzata, ideale per una famiglia o per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo ma ben servito. L'affaccio su due lati contribuisce a garantire una buona aerazione e una piacevole vista, creando un ambiente confortevole e accogliente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 151.000,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando una serie di variabili, tra cui la posizione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, eventuali vincoli, e la situazione del mercato immobiliare. Di seguito sono sintetizzati i principali passaggi e calcoli effettuati per arrivare al valore stimato.

1. Determinazione del valore medio di mercato

Sono stati presi in considerazione i valori medi espressi da due fonti: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Borsino Immobiliare per la zona semicentrale.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Valore massimo: € 1.450,00/mq

Valore minimo: € 970,00/mq

Valore medio OMI: $(1.450 + 970) / 2 = € 1.210,00/mq$

Borsino Immobiliare:

Valore massimo: € 1.576,00/mq

Valore minimo: € 1.153,00/mq

Valore medio Borsino: $(1.576 + 1.153) / 2 = € 1.364,00/mq$

Il valore medio di mercato per l'immobile è stato calcolato come la media dei valori espressi dall'OMI e dal Borsino Immobiliare:

Valore medio = $(1.210 + 1.364) / 2 = € 1.287,00/mq$

2. Applicazione dei coefficienti di adeguamento

Per determinare il valore commerciale più preciso, sono stati applicati alcuni correttivi che tengono conto dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, degli impianti e della posizione. I coefficienti

utilizzati sono:

Stato d'uso e funzionalità (Ksta): 0.95, a causa delle difformità rilevate.

Struttura (Kstr): 1.00, poiché l'immobile è in buono stato di conservazione.

Impianti (Kimp): 1.00, in quanto gli impianti (termico, idrico, elettrico) sono funzionanti.

Età (Ketà): 1.00, dato che l'immobile non presenta problematiche relative all'età.

Posizione zonale (Kzon): 1.02, grazie alla sua ubicazione in zona semicentrale e tranquilla.

Il coefficiente totale di adeguamento (Ktot) è quindi:

$$K_{tot} = K_{sta} \times K_{str} \times K_{imp} \times K_{età} \times K_{zon} = 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 = 0.969$$

3. Determinazione del valore finale per metro quadrato

Il valore unitario di mercato dell'immobile è il risultato della moltiplicazione del valore medio per il coefficiente di adeguamento:

$$\text{Valore unitario di mercato} = 1.287,00 \times 0.969 = \text{€ } 1.247,00/\text{mq} \text{ (approssimato a € } 1.250,00/\text{mq}).$$

4. Calcolo del valore totale

Infine, il valore totale dell'immobile è stato calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie catastale riportata nella visura (120,80 mq):

$$\text{Valore stimato dell'immobile} = 120,80 \text{ mq} \times \text{€ } 1.250,00/\text{mq} = \text{€ } 151.000,00.$$

Conclusione

Il valore commerciale stimato dell'immobile è € 151.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo	120,80 mq	1.250,00 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra

Il garage in oggetto è situato al piano terra del condominio sito in via Fonte dell'Abbazia 4f, in una zona semicentrale ben servita e facilmente accessibile. La posizione al piano terra consente un comodo accesso sia pedonale che per veicoli, inoltre le sue dimensioni sono sufficienti ad ospitare un'auto di medie dimensioni, con spazio aggiuntivo per riporre eventuali attrezzi o effetti personali. La struttura è in buone condizioni, con pavimentazione resistente e pareti ben rifinite.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.800,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando una serie di variabili, tra cui la posizione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, eventuali vincoli, e la situazione del mercato immobiliare. Di seguito sono sintetizzati i principali passaggi e calcoli effettuati per arrivare al valore stimato.

1. Determinazione del valore medio di mercato

Sono stati presi in considerazione i valori medi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

Valore massimo: € 940,00/mq

Valore minimo: € 630,00/mq

Valore medio OMI: $(940,00 + 630,00) / 2 = € 785,00/mq$

2. Applicazione dei coefficienti di adeguamento

Per determinare il valore commerciale più preciso, sono stati applicati alcuni correttivi che tengono conto dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, degli impianti e della posizione. I coefficienti utilizzati sono:

Stato d'uso e funzionalità (Ksta): 1.00, in quanto si trova in buono stato d'uso.

Struttura (Kstr): 1.00, poiché l'immobile è in buono stato di conservazione.

Impianti (Kimp): 1.00, in quanto gli impianti (termico, idrico, elettrico) sono funzionanti.

Età (Ketà): 1.00, dato che l'immobile non presenta problematiche relative all'età.

Posizione zonale (Kzon): 1.02, grazie alla sua ubicazione in zona semicentrale e tranquilla.

Il coefficiente totale di adeguamento (Ktot) è quindi:

$Ktot = Ksta \times Kstr \times Kimp \times Ketà \times Kzon = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 = 1.020$

3. Determinazione del valore finale per metro quadrato

Il valore unitario di mercato dell'immobile è il risultato della moltiplicazione del valore medio per il coefficiente di adeguamento:

Valore unitario di mercato = $785,00 \times 1,020 = € 800,07/mq$ (approssimato a € 800,00/mq).

4. Calcolo del valore totale

Infine, il valore totale dell'immobile è stato calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie catastale riportata nella visura (16,00 mq):

Valore stimato dell'immobile = 16,00 mq × € 800,00/mq = €/mq 12.800,00.

Conclusione

Il valore commerciale stimato dell'immobile è € 12.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra	16,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
				Valore di stima:	€ 12.800,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra

Il posto auto scoperto si trova all'interno dell'area condominiale, in una zona delimitata e ben definita, che garantisce un accesso sicuro e protetto. La superficie del posto auto è pavimentata con asfalto, in buone condizioni e privo di crepe o danni evidenti. È collocato in una posizione facilmente raggiungibile, con ampio spazio di manovra per il parcheggio del veicolo. L'area condominiale in cui si trova il posto auto è ben organizzata, con adeguata segnaletica e delimitazioni chiare, che assicurano la regolarità nell'uso degli spazi comuni. Non sono presenti ostacoli che possano compromettere l'accesso o la fruibilità del posto auto, rendendolo una comoda e sicura soluzione di parcheggio. La zona condominiale è generalmente ben tenuta e priva di problematiche relative alla viabilità interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.800,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando una serie di variabili, tra cui la posizione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la facilità di accesso, eventuali vincoli, e la situazione del mercato immobiliare. Di seguito sono sintetizzati i principali passaggi e calcoli effettuati per arrivare al valore stimato.

1. Determinazione del valore medio di mercato

Sono stati presi in considerazione i valori medi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

Valore massimo: € 260,00/mq

Valore minimo: € 390,00/mq

Valore medio OMI: $(260,00 + 390,00) / 2 = € 325,00/mq$

2. Applicazione dei coefficienti di adeguamento

Per determinare il valore commerciale più preciso, sono stati applicati alcuni correttivi che tengono conto dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, degli impianti e della posizione. I coefficienti utilizzati sono:

Stato d'uso e funzionalità (Ksta): 1.02, buona la posizione in contesto recintato.

Struttura (Kstr): 1.00, poiché il bene è in buono stato di conservazione.

Età (Ketà): 1.00, dato che il bene non presenta problematiche relative all'età.

Posizione zonale (Kzon): 1.02, grazie alla sua ubicazione in zona semicentrale e tranquilla.

Il coefficiente totale di adeguamento (Ktot) è quindi:

$$K_{tot} = K_{sta} \times K_{str} \times K_{età} \times K_{zon} = 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 = 1.040$$

3. Determinazione del valore finale per metro quadrato

Il valore unitario di mercato dell'immobile è il risultato della moltiplicazione del valore medio per il coefficiente di adeguamento:

$$\text{Valore unitario di mercato} = 325,00 \times 1,040 = € 338/mq \text{ (approssimato a } € 350,00/mq \text{).}$$

4. Calcolo del valore totale

Infine, il valore totale dell'immobile è stato calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie

catastale riportata nella visura (12,00 mq):

Valore stimato dell'immobile = 12,00 mq × € 350,00/mq = €/mq 4.200,00.

Conclusione

Il valore commerciale stimato dell'immobile è € 4.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra	12,00 mq	325,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 4.200,00

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

Montesilvano, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Benedetto Luigi

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo
L'immobile oggetto della procedura è un appartamento su due livelli, situato in un contesto residenziale. La proprietà si sviluppa su due piani, offrendo una distribuzione degli spazi funzionale e articolata. Al piano inferiore si trovano le principali aree di soggiorno, come il soggiorno e la cucina, caratterizzati da ampi spazi luminosi grazie alle ampie finestre e agli affacci su due lati dell'edificio. Questo permette di godere di una buona luminosità naturale durante tutto l'arco della giornata, con una vista panoramica che spazia sui lati dell'edificio. La zona giorno è separata dalla zona notte situata al piano superiore. Le finiture interne sono di tipo standard e l'appartamento è dotato di tutti i servizi essenziali. Nel complesso, l'appartamento offre una disposizione spaziosa e ben organizzata, ideale per una famiglia o per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo ma ben servito. L'affaccio su due lati contribuisce a garantire una buona aerazione e una piacevole vista, creando un ambiente confortevole e accogliente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra
Il garage in oggetto è situato al piano terra del condominio sito in via Fonte dell'Abbazia 4f, in una zona semicentrale ben servita e facilmente accessibile. La posizione al piano terra consente un comodo accesso sia pedonale che per veicoli, inoltre le sue dimensioni sono sufficienti ad ospitare un'auto di medie dimensioni, con spazio aggiuntivo per riporre eventuali attrezzi o effetti personali. La struttura è in buone condizioni, con pavimentazione resistente e pareti ben rifinite.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra
Il posto auto scoperto si trova all'interno dell'area condominiale, in una zona delimitata e ben definita, che garantisce un accesso sicuro e protetto. La superficie del posto auto è pavimentata con asfalto, in buone condizioni e privo di crepe o danni evidenti. È collocato in una posizione facilmente raggiungibile, con ampio spazio di manovra per il parcheggio del veicolo. L'area condominiale in cui si trova il posto auto è ben organizzata, con adeguata segnaletica e delimitazioni chiare, che assicurano la regolarità nell'uso degli spazi comuni. Non sono presenti ostacoli che possano compromettere l'accesso o la fruibilità del posto auto, rendendolo una comoda e sicura soluzione di parcheggio. La zona condominiale è ben tenuta e priva di problematiche relative alla viabilità interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	120,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della perizia si presenta in ottimo stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento o danni strutturali. Gli spazi interni ed esterni sono ben mantenuti e curati, il che evidenzia una gestione accurata con impianti funzionanti, finiture di buona qualità e senza segni di deterioramento strutturale. Questo stato di conservazione riflette una gestione attenta e una cura continua nel mantenimento dell'edificio.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura è un appartamento su due livelli, situato in un contesto residenziale. La proprietà si sviluppa su due piani, offrendo una distribuzione degli spazi funzionale e articolata. Al piano inferiore si trovano le principali aree, come il soggiorno e la cucina, caratterizzati da ampi spazi luminosi grazie alle ampie finestre e agli affacci su due lati dell'edificio. Questo permette di godere di una buona luminosità naturale durante tutto l'arco della giornata, con una vista panoramica che spazia sui lati dell'edificio. La zona giorno è separata dalla zona notte situata al piano superiore. Le finiture interne sono di tipo standard e l'appartamento è dotato di tutti i servizi essenziali, inclusi impianti di riscaldamento e raffrescamento. Nel complesso, l'appartamento offre una disposizione spaziosa e ben organizzata, ideale per una famiglia o per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo ma ben servito. L'affaccio su due lati contribuisce a garantire una buona aerazione e una piacevole vista, creando un ambiente confortevole e accogliente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 30, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il garage oggetto della perizia si presenta in ottimo stato di conservazione, privo di evidenti segni di deterioramento o danni strutturali. La pavimentazione è integra e ben mantenuta, senza crepe o danni visibili, e le pareti sono in buono stato, senza segni di infiltrazioni o umidità. La porta di accesso funziona correttamente, senza problematiche meccaniche. Non sono presenti difformità strutturali o danneggiamenti che possano compromettere l'uso del locale, il quale risulta perfettamente funzionale		
Descrizione:	Il garage in oggetto è situato al piano terra del condominio sito in via Fonte dell'Abbazia 4f, in una zona semicentrale ben servita e facilmente accessibile. La posizione al piano terra consente un comodo accesso sia pedonale che per veicoli, inoltre le sue dimensioni sono sufficienti ad ospitare un'auto di medie dimensioni, con spazio aggiuntivo per riporre eventuali attrezzi o effetti personali. La struttura è in buone condizioni, con pavimentazione resistente e pareti ben rifinite.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Fonte dell'Abbazia n. 4F, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2027, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto oggetto della perizia si presenta in buono stato di conservazione, privo di evidenti segni di deterioramento. La pavimentazione in asfalto si presenta integra e ben mantenuta, senza crepe o danni visibili.		
Descrizione:	Il posto auto scoperto si trova all'interno dell'area condominiale, in una zona delimitata e ben definita, che garantisce un accesso sicuro e protetto. La superficie del posto auto è pavimentata con asfalto, in buone condizioni e privo di crepe o danni evidenti. È collocato in una posizione facilmente raggiungibile, con ampio spazio di manovra per il parcheggio del veicolo. L'area condominiale in cui si trova il posto auto è ben organizzata, con adeguata segnaletica e delimitazioni chiare, che assicurano la regolarità nell'uso degli spazi comuni. Non sono presenti ostacoli che possano compromettere l'accesso o la fruibilità del posto auto, rendendolo una comoda e sicura soluzione di parcheggio. La zona condominiale è generalmente ben tenuta e priva di problematiche relative alla viabilità interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/10/2023

Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/10/2023

Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA FONTE DELL'ABBAZIA N. 4F, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 31/10/2023

Reg. gen. 16395 - Reg. part. 11638

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente