

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Miccoli Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|--|
| Incarico..... | |
| Premessa..... | |
| Lotto 1..... | |
| Descrizione..... | |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | |
| Titolarità..... | |
| Confini..... | |
| Consistenza..... | |
| Cronistoria Dati Catastali..... | |
| Dati Catastali..... | |
| Precisazioni..... | |
| Patti..... | |
| Stato conservativo..... | |
| Parti Comuni..... | |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | |
| Stato di occupazione..... | |
| Provenienze Ventennali..... | |
| Formalità pregiudizievoli..... | |
| Normativa urbanistica..... | |
| Regolarità edilizia..... | |
| Vincoli od oneri condominiali..... | |
| Lotto 2..... | |
| Descrizione..... | |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | |
| Titolarità..... | |
| Confini..... | |
| Consistenza..... | |
| Cronistoria Dati Catastali..... | |
| Dati Catastali..... | |
| Precisazioni..... | |
| Patti..... | |
| Stato conservativo..... | |
| Parti Comuni..... | |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | |
| Stato di occupazione..... | |



Provenienze Ventennali.....

Formalità pregiudizievoli.....

Normativa urbanistica.....

Regolarità edilizia.....

Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti.....

Lotto 1.....

Lotto 2.....

Riepilogo bando d'asta.....

Lotto 1.....

Lotto 2.....

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2023 del R.G.E.....

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 49.200,00.....

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 32.400,00.....

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....

Bene N° 1 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC.....

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC.....



INCARICO

In data 22/01/2024, il sottoscritto Ing. Miccoli Guido, con studio in Via Conte Di Ruvo, 69 - Pescara (PE), email gmiccoli4@alice.it, Tel. 085 69 43 40 - 338 31 25 613, Fax 085 69 43 40, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente eseguiva il sopralluogo e, dopo aver assunto le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, redige la presente Perizia (V. Allegati n° 1 e 2).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC



DESCRIZIONE

Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1) del lotto "A", distinto con il numero interno quattrocentoventisette (int. 427), della superficie di metri quadrati quarantuno (mq 41) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/02/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Dario Salce

Viene allegato il verbale di accesso (V. Allegato n° 2)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 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)

Trattasi di società.



CONFINI

Il locale garage confina con area di manovra, garage subalterno 75, garage subalterno 168, salvo altri (V. Allegato n° 3).

CONSISTENZA



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Autorimessa | 39,00 mq | 41,00 mq | 1 | 41,00 mq | 2,90 m | Sottostrada |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 41,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 41,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata ricavata dal rilievo sul posto e dal raffronto con la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 20/01/2003 al 27/07/1995 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 41 mq Rendita € 135,52 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 20/01/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 41 mq Rendita € 135,52 Piano S1 |
| Dal 15/03/2024 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 41 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 135,52 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 22 | 76 | 1 | C6 | 5 | 41 mq | 41 mq | 135,52 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (V. Allegato 4).



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.



PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 10).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e dal regolamento di condominio.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento e con tamponature esterne a cassetta in mattoni forati intonacati e tinteggiati con copertura a tetto. La pavimentazione interna del garage è in battuto di cemento con interposta rete metallica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene dal corridoio condominiale carrabile protetto da serranda in ferro elettrificata e da una porta adiacente. Inoltre il garage è dotato di impianto elettrico ed idrico (v. Allegato n° 10).



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il garage risulta a disposizione della società debitrice.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/03/2024 al 20/01/2003 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Di Plerdomenico Giovanni | 20/01/2003 | 11344 | 3971 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che non vi sono atti successivi al pignoramento. Si allega inoltre l'atto di compravendita in quanto non depositato (V. Allegato n. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 03/05/2019
Reg. gen. 6184 - Reg. part. 830
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione n. 441 del 30/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) (V. Allegato n.° 6).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 21/07/2023

Reg. gen. 11316 - Reg. part. 7982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di una iscrizione e di una trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a: Iscrizione: Ipoteca giudiziale R.P. 830/2019: €. 2.594,00 Trascrizione: Pignoramento immobili R.P. 7982/2023: €. 294,00

Sommano: €. 2.888,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Sottozona D2 - aree artigianali industriali esistenti del PRG di Montesilvano, normate dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che l'unità immobiliare è ricompresa in un complesso edilizio denominato "Espansione 2" edificato in base alle seguenti autorizzazioni:- Concessione Edilizia n. 4746 del 09/05/1991 - Concessione edilizia in variante n. 6063 del 27/06/1994- Concessione edilizia in variante n. 7538 del 11/06/1998. Successivamente è stata dichiarata agibile in data 09/04/1998 con proc. n. 016058. Si precisa che le autorizzazioni sopra riportate sono state desunte dall'atto di compravendita in quanto non è stato possibile verificare la conformità dell'unità immobiliare nei tre fascicoli riferiti al complesso Espansione 2. Occorrerebbe quindi effettuare una ricerca più approfondita presso gli uffici competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Non è stato possibile quindi verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, si è altresì accertata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 95,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 190,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 320,00

Viene allegata la mail dell'amministratore con gli importi (V. Allegato n° 10)



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC



DESCRIZIONE

Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1), distinto con il numero interno quattrocentoundici-C (int. 411-C), della superficie catastale di metri quadrati ventisette (mq 27) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Dario Salce

Viene allegato il verbale di accesso (V. Allegato n° 2)

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)

Trattasi di società.

CONFINI

Il locale garage confina con area di manovra, garage subalterno 93, area condominiale, salvo altri (V. Allegato n° 3).



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Autorimessa | 23,00 mq | 27,00 mq | 1 | 27,00 mq | 3,60 m | Sottostrada |

| | | |
|--|-----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 27,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 27,00 mq | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata ricavata dal rilievo sul posto e dal raffronto con la planimetria catastale (V. Allegato n° 4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/12/2009 al 19/12/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1 Categoria F3 |
| Dal 22/06/2012 al 03/12/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 mq Rendita € 76,02 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 22/06/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 76,02 Piano S1 |
| Dal 15/03/2024 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 76,02 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (V. Allegato n° 7).

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 22 | 94 | 1 | C6 | 5 | 23 mq | 27 mq | 76,02 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta si è accertato che sussiste corrispondenza tra lo

stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (V. Allegato 4).



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 10).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e dal regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento e con tamponature esterne a cassetta in mattoni forati intonacati e tinteggiati con copertura a tetto. La pavimentazione interna del garage è in battuto di cemento con interposta rete metallica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene dal corridoio condominiale carrabile protetto da serranda in ferro elettrificata. Inoltre il garage è dotato di impianto elettrico ed idrico (v. Allegato n° 10).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il garage risulta a disposizione della società debitrice.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/12/2009 al 19/12/1997 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Rozzi Pasquale | 19/12/1997 | 154864 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/06/2012 al 03/12/2009 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Diracca Sara | 03/12/2009 | 13236 | 2546 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 01/03/2024 al 22/06/2012 | **** Omissis **** | atto tra vivi di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Diracca Sara | 22/06/2012 | 14031 | 3130 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emerso che non vi sono atti successivi al pignoramento. Non viene allegato l'atto di compravendita in quanto il preventivo fatto dal notaio per il rilascio della copia formale pari ad €. 322,00, è stato ritenuto dal sottoscritto non compatibile con le spese sostenute (V. Allegato n. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pescara il 03/05/2019
Reg. gen. 6184 - Reg. part. 830
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Documenti successivi correlati: Annotazione n. 441 del 30/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) (V. Allegato n.° 6).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescara il 21/07/2023
Reg. gen. 11316 - Reg. part. 7982
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di una iscrizione e di una trascrizione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere pari a: Iscrizione: Ipoteca giudiziale R.P. 830/2019: € 2.594,00 Trascrizione: Pignoramento immobili R.P. 7982/2023: € 294,00

Sommano: € 2.888,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Sottozona D2 - aree artigianali industriali esistenti del PRG di Montesilvano, normate dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).



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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che l'unità immobiliare è ricompresa in un complesso edilizio denominato "Espansione 2" edificato in base alle seguenti autorizzazioni:- Concessione Edilizia n. 4744 del 09/05/1991 - Concessione edilizia in variante n. 6641 del 27/06/1994 con stralcio progetto- Concessione edilizia in variante n. 7686 del 20/10/1998 con stralcio progetto. Successivamente in data 19/06/2012 è stata presentata la domanda per il rilascio dell'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è accertata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (V. Allegato n. 8).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 95,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 190,00



Viene allegata la mail dell'amministratore con gli importi (V. Allegato n° 10)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima è pari ad €/mq 1.000,00. Trattandosi di due garage separati sono stati formati due lotti. Inoltre trattandosi di società ogni lotto è soggetto ad IVA.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1) del lotto "A", distinto con il numero interno quattrocentoventisette (int. 427), della superficie di metri quadrati quarantuno (mq 41) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 49.200,00 La stima viene effettuata con il metodo comparativo, consistente nel paragonare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Garage Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC | 41,00 mq | 1.200,00 €/mq | € 49.200,00 | 100,00% | € 49.200,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 49.200,00 |

Valore di stima: € 49.200,00

Valore finale di stima: € 49.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1), distinto con il numero interno quattrocentoundici-C (int. 411-C), della superficie catastale di metri quadrati ventisette (mq 27) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il

diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 32.400,00 La stima viene effettuata con il metodo comparativo, consistente nel paragonare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC | 27,00 mq | 1.200,00 €/mq | € 32.400,00 | 100,00% | € 32.400,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 32.400,00 |

Valore di stima: € 32.400,00

Valore finale di stima: € 32.400,00

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.

Pescara, li 19/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Miccoli Guido

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto di nomina e giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa ed elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto di compravendita e preventivo notaio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni edilizie e stralcio progetto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1) del lotto "A", distinto con il numero interno quattrocentoventisette (int. 427), della superficie di metri quadrati quarantuno (mq 41) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Sottozona D2 - aree artigianali industriali esistenti del PRG di Montesilvano, normate dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Prezzo base d'asta: € 49.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1), distinto con il numero interno quattrocentoundici-C (int. 411-C), della superficie catastale di metri quadrati ventisette (mq 27) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Sottozona D2 - aree artigianali industriali esistenti del PRG di Montesilvano, normate dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Prezzo base d'asta: € 32.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.200,00

| Bene N° 1 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 76, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 41,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 10). | | |
| Descrizione: | Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1) del lotto "A", distinto con il numero interno quattrocentoventisette (int. 427), della superficie di metri quadrati quarantuno (mq 41) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.400,00

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Montesilvano (PE) - VIA VERROTTI SNC | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 22, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 27,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in normale stato conservativo, tenuto conto dell'epoca di costruzione (V. Allegato n° 10). | | |
| Descrizione: | Locale garage posto al piano seminterrato (p.S1), distinto con il numero interno quattrocentoundici-C (int. 411-C), della superficie catastale di metri quadrati ventisette (mq 27) circa, all'interno di un complesso edilizio denominato "Espansione 2". La zona è periferica in prossimità di parcheggi e di servizi generali. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VERROTTI SNC



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 21/07/2023

Reg. gen. 11316 - Reg. part. 7982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VERROTTI SNC

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 21/07/2023

Reg. gen. 11316 - Reg. part. 7982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

