

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Celiberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2° .....	7
Lotto 1.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra ...	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra ...	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra ...	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	12

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.	19
Lotto 2.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22

Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Lotto 3 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Dati Catastali .....	26
Stato conservativo .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Lotto 4 .....	28
Titolarità .....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	30
Stato conservativo .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Stima / Formazione lotti .....	33
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	39
<b>Lotto 4</b> .....	40

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 157.600,00</b> .....	41
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 126.500,00</b> .....	41
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 78.750,00</b> .....	42
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 64.800,00</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2.....	44
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1° .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2° .....	46



All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Celiberti Alessandro, con studio in Via Marco Polo, 3 - 65126 - Pescara (PE), email alessandroceliberti54@gmail.com, PEC alessandro.celiberti@archiworldpec.it, Tel. 085 60 258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2023 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 Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina articolato su cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Montesilvano alla Via A. Labriola n. 5, in zona semicentrale, ben collegata e dotata di buoni servizi.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con due camere, bagno principale e bagno cieco, oltre a due balconi su tre lati.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Il locale garage pignorato ubicato al piano terra, insiste nel medesimo fabbricato del bene 1 ubicato in Via A. Labriola n. 5 Montesivano, realizzato con struttura portante in c.a., composto da unico locale con forma rettangolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno principale e bagno secondario, oltre ad altra porzione adiacente e non comunicante direttamente, adibita a rimessa agricola, composta da unico vano con bagno cieco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1°**

---

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, allo stato attuale risulta al grezzo privo di tramezzature interne divisorie e di tutte le finiture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 2°**

---

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno, ripostiglio, balcone accessibile dalla camera sul lato sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

L'appartamento confina con vano scala, distacco dalla Via Labriola, distacchi su corte comune su due lati, unità immobiliare sub 20, salvo altri

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Il locale garage al piano terra confina con area condominiale, altro garage sub 13, altro garage sub 15, vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	2
balcone coperto	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,80 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,40 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>18,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>18,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2009 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1638, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 195,22 Piano 2°
Dal 29/08/2013 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1638, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 195,22 Piano 2°

Non sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali in quanto catastalmente i titolari risultano essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno, mentre dalla relazione notarile emerge che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare per 1/1 della proprietà a seguito di verbale di separazione e assegnazione beni, omologato con decreto N. cronologico 819/2021 del 16/03/2021, emesso dal Tribunale di Pescara e trascritto a Pescara il 25/06/2021 al N. 6782 di formalità. In sostanza il suddetto verbale di separazione non è stato volturato in catasto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2009 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Rendita € 27,11 Piano Terra
Dal 03/08/2010 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 27,11 Piano Terra

Non sussiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali in quanto catastalmente i titolari risultano essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno, mentre dalla relazione notarile emerge che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare per 1/1 della proprietà a seguito di verbale di separazione e assegnazione beni, omologato con decreto N. cronologico 819/2021 del 16/03/2021, emesso dal Tribunale di Pescara e trascritto a Pescara il 25/06/2021 al N. 6782 di formalità. In sostanza il suddetto verbale di separazione non è stato volturato in catasto.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1638	19	2	A2	3	4,5	77 mq	195,22 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1638	14	2	C6	6	15	18 mq	27,11 €	Terra	

### 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 ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è dotato di finiture di buon livello.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Il locale garage si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Altezza interna utile : mt. 2,70

Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate, parte tipo stucco veneziano, con rivestimenti in ceramica nei begni e all'angolo cottura.

Pavimentazione interna: grès porcellanato formato 60x60 nella zona giorno, nelle camere in parquet vengè.

Infissi esterni : legno noce lamellare con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c.

Infissi interni : porte in legno tamburato del tipo chiaro, portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento termoautonomo a gas metano con caldaia posizionata sul balcone.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Altezza interna utile: h. = m. 2,40.

Str. verticali: Struttura in elevazione in cemento armato.

Copertura locale: solaio in laterocemento.

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica.

Infissi esterni: Porta di accesso del tipo basculante metallica tinteggiata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1987 al 21/07/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Gioffrè	15/09/1987	25808	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	02/10/1987		6541
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/07/2006 al 03/08/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Michele Albergo	21/07/2006			28279	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescara	09/08/2006				11244
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 03/08/2010 al 16/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Michele Albergo	03/08/2010	34414	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	05/08/2010		8125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/03/2021	**** Omissis ****	<b>Verbale di separazione e assegnazione beni.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pescara	16/03/2021	819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	25/06/2021		6782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per gli immobili oggetto di pignoramento e fino al 30.01.2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 31.03.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Dal 15/09/1987 al 21/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicola Giofrè	15/09/1987	25808	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	02/10/1987		6541
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2006 al 03/08/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Michele Albergo	21/07/2006	28279	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	09/08/2006		11244
Dal 03/08/2010 al 16/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Michele Albergo	03/08/2010	34414	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	05/08/2010		8125
Dal 16/03/2021	**** Omissis ****	<b>Verbale di separazione e assegnazione beni.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pescara	16/03/2021	819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	25/06/2021		6782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per gli immobili oggetto di pignoramento e fino al 30.01.2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 31.03.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo  
Iscritto a Pescara il 05/08/2010  
Reg. gen. 13911 - Reg. part. 3302  
Quota: 1/1  
Importo: € 315.594,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 157.796,96
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 30/03/2023  
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento €. 294,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 3302 €. 35,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 2256 € 35,00. Totale oneri di cancellazione: €. 364,00.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo  
Iscritto a Pescara il 05/08/2010  
Reg. gen. 13911 - Reg. part. 3302  
Quota: 1/1  
Importo: € 315.594,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 157.796,96
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 30/03/2023  
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento € 294,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 3302 € 35,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria n. 2256 € 35,00. Totale oneri di cancellazione: € 364,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) in sottozona B4, normata dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Il locale garage oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) in sottozona B4, normata dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento (appartamento al secondo piano e garage al piano terra) è stato realizzato in forza dell'originario progetto relativo a: - Permesso di costruire n. A06-139 rilasciato in data 12/10/2006 dal Comune di Montesilvano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un fabbricato residenziale denominato "B" nel Comune di Montesilvano alla Via Labriola. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Montesilvano i seguenti titoli abilitativi: - D.I.A. del 01/02/2007 - prot. n. 3978; D.I.A. del 04/05/2009 - prot. n. 27226 in variante alla precedente DIA sopra citata.

Il Comune di Montesilvano ha rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 031071 in data 07/07/2014, vista la domanda presentata in data 10/07/2009 con prot. n. 046438 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di amministratore unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in allegato).

Alla luce dei sopralluoghi effettuati e della documentazione tecnica esaminata presso il Comune di Montesilvano, risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione,

relativa alla D.I.A. n. 27226 del 04/05/2009.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento (appartamento al secondo piano e garage al piano terra) è stato realizzato in forza dell'originario progetto relativo a: - Permesso di costruire n. A06-139 rilasciato in data 12/10/2006 dal Comune di Montesilvano a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un fabbricato residenziale denominato "B" nel Comune di Montesilvano alla Via Labriola. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Montesilvano i seguenti titoli abilitativi: - D.I.A. del 01/02/2007 - prot. n. 3978; D.I.A. del 04/05/2009 - prot. n. 27226 in variante alla precedente DIA sopra citata.

Il Comune di Montesilvano ha rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 031071 in data 07/07/2014, vista la domanda presentata in data 10/07/2009 con prot. n. 046438 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di amministratore unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in allegato).

**LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra

**TITOLARITÀ**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina con corte comune esterna, vano scala, distacchi verso particelle 458 - 459 - 219, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	Terra
Rimessa agricola	28,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	3,60 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1994 al 06/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 1 Categoria F3
Dal 06/06/1995 al 31/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 1 Categoria F3
Dal 31/07/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 454,48 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 454,48 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	570	4		A3	2	8 vani	185 mq	454,48 €	Terra	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che la porzione di immobile attigua e non collegata alla restante maggior porzione di appartamento, presenta delle difformità consistenti in : realizzazione di wc cieco, inesistenza di finestra sul lato nord e invece esistenza di finestra sul lato sud (vedi planimetria allegata con evidenziato in rosso le suddette difformità).

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ed è dotato di finiture di buon livello.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile appartamento: mt. 3,00 - altezza interna utile porzione adiacente: mt. 3,60.

Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nei bagni e all'angolo cottura.

Pavimentazione interna: grès porcellanato formato 40x40 a 45°.

Infissi esterni : alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio.

Infissi interni : porte in legno noce tamburato, portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento termoautonomo a gas metano, oltre camino.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barbara Amicarelli	31/07/1995	11622	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	02/08/1995		5536
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per gli immobili oggetto di pignoramento e fino al 30.01.2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 31.03.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/03/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento €. 294,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria €. 35,00. Totale oneri di cancellazione: €. 329,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato residenziale realizzato in ragione delle seguenti autorizzazioni edilizie :

-C.E. n. 116/81 del 23/09/81 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato rurale in c.da Fonte Noce;

-C.E. in sanatoria n. 722 del Reg. rilasciata in data 25/05/95 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vista la pratica di condono edilizio prot. 10714 del 30/09/86;

-C.E. n. 96/2002 del 03/10/2002, pratica edile n. 58/1999 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il completamento di un fabbricato rurale adibito ad abitazione ed annessi sito in c.da Fonte Noce già autorizzato con precedente C.E. n. 116 del 23/09/81;

-P. di C. in sanatoria n. C04/025 del 03/06/2015 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (per mq. 97,09) da locali destinati ad attività agricole in locali destinati ad abitazione;

-S.C.I.A. n. 38/2015 del 03/07/2015, prot. n. 13708 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un piccolo terrazzino al piano secondo di una abitazione in c.da Fonte Noce.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo abitativo relativo al P.di C. in sanatoria n. C04/025 del 03/06/2015 :

-la porzione con destinazione a rimessa agricola, come da progetto, presenta difformità interne per la realizzazione di un bagno/wc, la chiusura di una finestra lato nord, l'apertura di una finestra lato nord/ovest (vedasi planimetria di progetto approvato e planimetria dello stato di fatto).

Dette difformità sono sanabili con la presentazione di SCIA a sanatoria.

L'espletamento delle pratiche per la regolarizzazione comporta un costo per spese tecniche e oneri amministrativi valutabile come da computo seguente: 1)SCIA in sanatoria: Oblazione per la presentazione di progetto a sanatoria: €. 516,00; Diritti di Istruttoria: €. 55,20; Diritti di segreteria: €. 62,00; Spese Tecniche per redazione progetto da professionista abilitato: €. 1.000,00 + oneri di legge = €. 1.268,80. 2)SCAGI (Segnalazione certificata di agibilità): Diritti di Istruttoria: €. 18,00; Diritti di segreteria: €. 46,80; Marche da bollo: €. 32,00; Spese Tecniche per professionista abilitato: €. 1.000,00 + oneri di legge = €. 1.268,80. 3)VARIAZIONE CATASTALE: Costo pratica docfa per una planimetria: €. 50,00; Spesa per tecnico abilitato (geometra): €. 500,00 + oneri di legge = € 640,50. Il tutto per un costo complessivo valutato in cifra tonda pari ad €. 4.000,00.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°

## TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con distacchi corte comune esterna, vano scala, distacchi verso particelle 458 - 459 - 219, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,07 m	1°
balconi	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1994 al 25/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 1 Categoria F3
Dal 25/01/1995 al 06/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 1 Categoria F3
Dal 06/06/1995 al 31/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 1 Categoria F3
Dal 31/07/1995 al 07/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 561,65 Piano 1°
Dal 07/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 175 mq Rendita € 561,65 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 27/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 175 mq Rendita € 599,09 Piano 1°
Dal 28/06/2016 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 7 Categoria F3 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	570	7		F3						

L'unità immobiliare allo stato di fatto, essendo al grezzo, risulta censito in catasto come F03 (immobile in corso di costruzione).

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta al grezzo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile appartamento: mt. 3,07 al grezzo.  
 Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.  
 Solai: laterocemento.  
 Copertura: tetto a falde inclinate.  
 Manto di copertura: tegole.  
 Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.  
 Pareti interne : al grezzo.  
 Pavimentazione interna: al grezzo.  
 Infissi esterni : solo persiane in alluminio.  
 Infissi interni : mancanti.  
 Impianto elettrico, idrico e riscaldamento mancanti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare allo stato attuale è al grezzo privo di tramezzature interne, impianti e rifiniture.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barbara Amicarelli	31/07/1985	11622	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	02/08/1995		5536
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per gli immobili oggetto di pignoramento e fino al 30.01.2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 31.03.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 30/03/2023  
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento €. 294,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria €. 35,00. Totale oneri di cancellazione: €. 329,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato residenziale realizzato in ragione delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- C.E. n. 116/81 del 23/09/81 rilascia a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato rurale in c.da Fonte Noce;
- C.E. in sanatoria n. 722 del Reg. rilasciata in data 25/05/95 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vista la pratica di condono edilizio prot. 10714 del 30/09/86;
- C.E. n. 96/2002 del 03/10/2002, pratica edile n. 58/1999 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il completamento di un fabbricato rurale adibito ad abitazione ed annessi sito in c.da Fonte Noce già autorizzato con precedente C.E. n. 116 del 23/09/81;
- P. di C. in sanatoria n. C04/025 del 03/06/2015 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (per mq. 97,09) da locali destinati ad attività agricole in locali destinati ad abitazione;
- S.C.I.A. n. 38/2015 del 03/07/2015, prot. n. 13708 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un piccolo terrazzino al piano secondo di una abitazione in c.da Fonte Noce.

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato con C.E. n. 96/2002 del 03/10/2002 sussiste la conformità per ciò che riguarda l'ingombro, la superficie, le aperture e balconi, allo stato di fatto lo stesso immobile risulta al grezzo, senza tramezzature interne con rifiniture, privo di impiantistiche.

## **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°

## TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con distacchi corte comune esterna, vano scala, distacchi verso particelle 458 - 459 - 219, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,80 m	2°
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1994 al 21/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570 Categoria F3
Dal 21/01/1995 al 28/01/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 2 Categoria F3
Dal 28/01/1995 al 06/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 cvani Rendita € 312,46 Piano 2°
Dal 06/06/1995 al 31/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 2°
Dal 31/07/1995 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 2°
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 avni Rendita € 312,46 Piano 2°
Dal 09/11/2015 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 570, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 312,46 Piano 2°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	570	6		A3	2	5,5 vani	87 mq	312,46 €	2°	

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

**STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Altezza interna utile appartamento: mt. 2,80 - ripostiglio altezza variabile da mt. 0,50 a mt. 2,00.

Str. verticali in c.a. con tamponatura/muratura in laterizio tradizionale.

Solai: laterocemento.

Copertura: tetto a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne : intonacate e tinteggiate.

Pareti interne : intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nei bagni e all'angolo cottura.

Pavimentazione interna: grès porcellanato formato 30x30 a 45°.

Infissi esterni : alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio.

Infissi interni : porte in legno laccato tamburato, portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento termoautonomo a gas metano con caldaia interna.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barbara Amicarelli	31/07/1995	11622	
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	02/08/1995		5536
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;

Dalla ispezione ipotecaria effettuata in data 31.01.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara - Ufficio del Territorio servizio di pubblicità, per gli immobili oggetto di pignoramento e fino al 30.01.2024 non risultano presenti formalità successive all'atto di pignoramento trascritto in data 31.03.2023. Si allega la ispezione ipotecaria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 29/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 30/03/2023  
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, ammonta a: per la trascrizione relativa al verbale di pignoramento €. 294,00; per la iscrizione di ipoteca volontaria €. 35,00. Totale oneri di cancellazione: €. 329,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato residenziale realizzato in ragione delle seguenti autorizzazioni edilizie :

-C.E. n. 116/81 del 23/09/81 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di fabbricato rurale in c.da Fonte Noce;

-C.E. in sanatoria n. 722 del Reg. rilasciata in data 25/05/95 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vista la pratica di condono edilizio prot. 10714 del 30/09/86;

-C.E. n. 96/2002 del 03/10/2002, pratica edile n. 58/1999 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il completamento di un fabbricato rurale adibito ad abitazione ed annessi sito in c.da Fonte Noce già autorizzato con precedente C.E. n. 116 del 23/09/81;

-P. di C. in sanatoria n. C04/025 del 03/06/2015 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra (per mq. 97,09) da locali destinati ad attività agricole in locali destinati ad abitazione;

-S.C.I.A. n. 38/2015 del 03/07/2015, prot. n. 13708 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un piccolo terrazzino al piano secondo di una abitazione in c.da Fonte Noce.

L'unità immobiliare risulta conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo relativo alla SCIA n. 38/2015 del 03/07/2015 con prot. n. 13708.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati (lotto 1 costituito da appartamento al piano secondo, oltre garage al piano terra facenti parte di un fabbricato sito in Montesilvano, Via Antonio Labriola n. 5; nonché lotti nn. 2,3,4 costituiti da n. 3 appartamenti facenti parte di un fabbricato sito in Pianella alla contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona ) 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario di riferimento per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale di

immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche di quelli in esame. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (valutazioni OMI dell'Agenzia delle entrate e Borsino Immobiliare) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di quanto sopra riportato il più probabile valore unitario di riferimento per le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano: Lotto 1 ubicato nel Comune di Montesilvano, Via Antonio Labriola n. 5, identificato con metodologia sintetico-comparativa, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, è stato individuato come segue: appartamento €/mq 1.750,00#; garage €/mq 900,00#  
 Lotto 2 ubicato nel Comune di Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona: appartamento piano terra €/mq 900,00#  
 Lotto 3 ubicato nel Comune di Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona: appartamento al grezzo piano secondo €/mq 450,00#  
 Lotto 4 ubicato nel Comune di Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona: appartamento piano terzo €/mq 800,00#

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2  
 Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina articolato su cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Montesilvano alla Via A. Labriola n. 5, in zona semicentrale, ben collegata e dotata di buoni servizi. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con due camere, bagno principale e bagno cieco, oltre a due balconi su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 141.400,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra  
 Il locale garage pignorato ubicato al piano terra, insiste nel medesimo fabbricato del bene 1 ubicato in Via A. Labriola n. 5 Montesilvano, realizzato con struttura portante in c.a., composto da unico locale con forma rettangolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 16.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano	80,80 mq	1.750,00 €/mq	€ 141.400,00	100,00%	€ 141.400,00

2					
<b>Bene N° 2</b> - Garage Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
				Valore di stima:	€ 157.600,00

Valore di stima: € 157.600,00

**Valore finale di stima: € 157.600,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno principale e bagno secondario, oltre ad altra porzione adiacente e non comunicante direttamente, adibita a rimessa agricola, composta da unico vano con bagno cieco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 130.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra	145,00 mq	900,00 €/mq	€ 130.500,00	100,00%	€ 130.500,00
				Valore di stima:	€ 130.500,00

Valore di stima: € 130.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

**Valore finale di stima: € 126.500,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°  
 Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, allo stato attuale risulta al grezzo privo di tramezzature interne divisorie e di tutte le finiture.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 7, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 78.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°	175,00 mq	450,00 €/mq	€ 78.750,00	100,00%	€ 78.750,00
				Valore di stima:	€ 78.750,00

Valore di stima: € 78.750,00

**Valore finale di stima: € 78.750,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°  
 Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno, ripostiglio, balcone accessibile dalla camera sul lato sud.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°	81,00 mq	800,00 €/mq	€ 64.800,00	100,00%	€ 64.800,00
				Valore di stima:	€ 64.800,00

Valore di stima: € 64.800,00

**Valore finale di stima: € 64.800,00**

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Celiberti Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti di mappa dei Comuni di Montesilvano e Pianella
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali immobili nei Comuni di Montesilvano e Pianella
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie nei Comuni di Montesilvano e Pianella
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Titoli abilitativi e agibilità Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi Lotti 2-3-4



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria di progetto Lotto 1
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Planimetrie di progetto Lotti 2-3-4
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie Lotti 1-2-3-4
- ✓ N° 34 Foto - Documentazione fotografica Lotti 1-2-3-4



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2  
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina articolato su cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Montesilvano alla Via A. Labriola n. 5, in zona semicentrale, ben collegata e dotata di buoni servizi. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con due camere, bagno principale e bagno cieco, oltre a due balconi su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) in sottozona B4, normata dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra  
Il locale garage pignorato ubicato al piano terra, insiste nel medesimo fabbricato del bene 1 ubicato in Via A. Labriola n. 5 Montesilvano, realizzato con struttura portante in c.a., composto da unico locale con forma rettangolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il locale garage oggetto di pignoramento fa parte di un immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Montesilvano (PE) in sottozona B4, normata dall'art. 38 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.).

**Prezzo base d'asta: € 157.600,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra  
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno principale e bagno secondario, oltre ad altra porzione adiacente e non comunicante direttamente, adibita a rimessa agricola, composta da unico vano con bagno cieco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 126.500,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, allo stato attuale risulta al grezzo privo di tramezzature interne divisorie e di tutte le finiture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 7, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 78.750,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno, ripostiglio, balcone accessibile dalla camera sul lato sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in "Zona E agricola" art. 12 del P.R.G. vigente, normato dall'art. 20 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 64.800,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.600,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, scala unica, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è dotato di finiture di buon livello.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina articolato su cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Montesilvano alla Via A. Labriola n. 5, in zona semicentrale, ben collegata e dotata di buoni servizi. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con due camere, bagno principale e bagno cieco, oltre a due balconi su tre lati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Antonio Labriola - 5, edificio unico, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il locale garage si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale garage pignorato ubicato al piano terra, insiste nel medesimo fabbricato del bene 1 ubicato in Via A. Labriola n. 5 Montesilvano, realizzato con struttura portante in c.a., composto da unico locale con forma rettangolare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.500,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio unico, scala unica, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	145,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione ed è dotato di finiture di buon livello.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno principale e bagno secondario, oltre ad altra porzione adiacente e non comunicante direttamente, adibita a rimessa agricola, composta da unico vano con bagno cieco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.750,00

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 7, Categoria F3	<b>Superficie</b>	175,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare allo stato attuale risulta al grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, allo stato attuale risulta al grezzo privo di tramezzature interne divisorie e di tutte le finiture.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.800,00

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pianella (PE) - Contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, edificio Unico, scala Unica, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 570, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	81,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato residenziale con tipologia a palazzina trifamiliare articolato su tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, sito in Pianella in contrada Fonte Noce 1/A Via Ancona, in zona semicentrale, dotata delle infrastrutture urbane necessarie. L'appartamento, oggetto di pignoramento, è composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno con tre camere, bagno, ripostiglio, balcone accessibile dalla camera sul lato sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO 2

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo  
Iscritto a Pescara il 05/08/2010  
Reg. gen. 13911 - Reg. part. 3302  
Quota: 1/1  
Importo: € 315.594,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 157.796,96
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescara il 27/11/2015  
Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256  
Quota: 1/1  
Importo: € 345.000,00  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 30/03/2023  
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA ANTONIO LABRIOLA - 5, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia a concessione di mutuo  
Iscritto a Pescara il 05/08/2010  
Reg. gen. 13911 - Reg. part. 3302  
Quota: 1/1  
Importo: € 315.594,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 157.796,96

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 27/11/2015

Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/03/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 27/11/2015

Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/03/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 1°**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 27/11/2015

Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/03/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PIANELLA (PE) - CONTRADA FONTE NOCE 1/A VIA ANCONA, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO 2°**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 27/11/2015

Reg. gen. 14129 - Reg. part. 2256

Quota: 1/1

Importo: € 345.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 30/03/2023

Reg. gen. 5137 - Reg. part. 3501

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura