

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iannetti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	9
Provenienze Ventennali.....	10

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 326.509,01	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14.....	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 22/08/2024, il sottoscritto Ing. Iannetti Paolo, con studio in Via Muzii, 55 - Pescara (PE), email paolo.iannetti@ingpec.eu, Tel. 085 42 27 053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile in oggetto è una villetta a due piani con corte costituita da un piano terra, piano primo e copertura. Il piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno con angolo cottura, un ingresso disimpegno, due bagni, una camera, un guardaroba ed una lavanderia. Sia da una scala interna che da una scala esterna si accede al piano primo costituito da una zona giorno con sala, studio e lavanderia ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'area in cui è situata la villetta è nella parte sud est di Montesilvano, poco distante da mare, costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. L'area in generale non dispone di particolari servizi.

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° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile in oggetto è un 'autorimessa adiacente alla villetta e costituita dal garage vero e proprio e da un ripostiglio.

L'immobile è nella zona sud est di Montesilvano, area costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

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 TARO N.14

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)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con stabile condominiale via Taro n.12, a sud con strada comunale via Taro, salvo più aggiornati confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con stabile condominiale via Taro n.12, a sud con strada comunale via Taro, salvo più aggiornati confini.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	248,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	2,95 m	T - 1
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	
Terrazza	72,00 mq	72,00 mq	0,15	10,80 mq	0,00 m	
Cortile	194,00 mq	194,00 mq	0,18	34,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				326,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,32 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	215,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2007 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 66, Sub. 6 Categoria A7, Cons. 16 vani Superficie catastale 283 mq
Dal 29/06/2023 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 66, Sub. 7 Categoria A7, Cons. 13 vani Superficie catastale 283 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2023 al 26/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 66, Sub. 8 Categoria C6 Superficie catastale 22 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	66	7		A7		13 vani	283 mq			

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 TARO N.14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	66	8		C6			22 mq			

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 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia nella parte interna che esterna.
Si precisa che parte del manto di copertura del tetto è realizzato con pannelli di amianto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia nella parte interna che esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Dalla visura storica della particella di terreno su cui grava l'immobile, riportata in allegato alla presente perizia, risulta un livello a favore di eredi **** Omissis **** fino al 08/11/1994.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Dalla visura storica della particella di terreno su cui grava l'immobile, riportata in allegato alla presente perizia, risulta un livello a favore di eredi **** Omissis **** fino al 08/11/1994.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.;
Solai: latero cemento;
Copertura: a due falde;
Manto di copertura: in parte con pannelli in amianto;
Pareti esterne ed interne: intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: sia parquet che marmo e gres porcellanato;
Infissi esterni: alluminio taglio termico;
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
Impianto termico: caldaia a gas con termosifoni;
Terreno esclusivo: sia pavimentato che a giardino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Struttura portante: travi e pilastri in c.a.;
Solai: latero cemento;
Copertura: piana.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile risulta occupato dal debitore. dai figli e dalla madre.

Si rileva che nella relazione notarile a pag. 3 "sugli immobili oggetto della presente relazione si rileva provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale emesso dal Tribunale di Pescara il 21 settembre 2023, Repertorio 952, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 aprile 2024 ai NN.5776/4217 di formalità in favore e contro la signora **** Omissis **** nata a Bologna (BO) 04 luglio 1981 (senza quota e diritti)."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'immobile risulta occupato dal debitore. dai figli e dalla madre.

Si rileva che nella relazione notarile a pag. 3 "sugli immobili oggetto della presente relazione si rileva provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale emesso dal Tribunale di Pescara il 21 settembre 2023, Repertorio 952, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PESCARA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 aprile 2024 ai NN.5776/4217 di formalità in favore e contro la signora **** Omissis **** nata a Bologna (BO) 04 luglio 1981 (senza quota e diritti)."

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2003 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/2003	27	19
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara	13/09/2004	15060	10354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/2008	20	76/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara	16/06/2008	10340	6417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva: Atto di accettazione tacita di eredità rogante notaio **** Omissis **** il 09/10/2014 repertorio 19261/5904 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il 22/10/2014 ai numeri 10954/7811 di formalità in favore della **** Omissis **** contro la **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2003 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			

23/04/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/11/2003	27	19
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara	13/09/2004	15060	10354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008 al 21/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/2008	20	76/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescara	16/06/2008	10340	6417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rileva: Atto di accettazione tacita di eredità rogante notaio **** Omissis **** il 09/10/2014 repertorio 19261/5904 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il 22/10/2014 ai numeri 10954/7811 di formalità in favore della **** Omissis **** contro la **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 22/10/2014

Reg. gen. 10955 - Reg. part. 1538

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Colantonio Elena

Data: 09/10/2014

N° repertorio: 19261

N° raccolta: 5904

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 21/05/2024

Reg. gen. 7593 - Reg. part. 5533

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 nel cancellare le formalità dovute al pignoramento giudiziale, alle ipoteche amministrative ed alle ipoteche volontarie 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 in essere: € 294 per la trascrizione, € 35 per ogni ipoteca volontaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 22/10/2014

Reg. gen. 10955 - Reg. part. 1538

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Colantonio Elena

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 21/05/2024
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 5533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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, consiste nel cancellare le formalità dovute al pignoramento giudiziale, alle ipoteche amministrative ed alle ipoteche volontarie 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 in essere: € 294 per la trascrizione, € 35 per ogni ipoteca volontaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'area su cui è realizzata la villetta ha come destinazione urbanistica la Sottozona B2 nel PRG vigente di Montesilvano (PE)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

L'area su cui è realizzata la villetta ha come destinazione urbanistica la Sottozona B2 nel PRG vigente di Montesilvano (PE)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione edilizia iniziale del 04/06/1968, autorizzazione del 10/06/1969 per la costruzione di 2 balconi, concessione n.4684/2001, DIA del 01/10/2010, SCIA prot. 46011 del 16/08/2013 con proroga del 10/08/2016, infine ultimo atto autorizzativo SCIA di completamento e variante prot. 50774 del 14/08/2018.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione edilizia iniziale del 04/06/1968, autorizzazione del 10/06/1969 per la costruzione di 2 balconi, concessione n.4684/2001, DIA del 01/10/2010, SCIA prot. 46011 del 16/08/2013 con proroga del 10/08/2016, infine ultimo atto autorizzativo SCIA di completamento e variante prot. 50774 del 14/08/2018.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzativo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

L'immobile in oggetto è una villetta a due piani con corte costituita da un piano terra, piano primo e copertura. Il piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno con angolo cottura, un ingresso disimpegno, due bagni, una camera, un guardaroba ed una lavanderia. Sia da una scala interna che da una scala esterna si accede al piano primo costituito da una zona giorno con sala, studio e lavanderia ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'area in cui è situata la villetta è nella parte sud est di Montesilvano, poco distante da mare, costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. L'area in generale non dispone di particolari servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 7, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 326.320,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

A questo valore medio di mercato deve essere detratto la rimozione del manto di copertura in amianto e sostituito con manto di copertura idoneo. Questo valore è stato determinato con computo metrico allegato alla presente perizia e risulta di € 22.490,99 (IVA inclusa).

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 1.000,00.

• **Bene N° 2** - Garage ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

L'immobile in oggetto è un 'autorimessa adiacente alla villetta e costituita dal garage vero e proprio e da un ripostiglio. L'immobile è nella zona sud est di Montesilvano, area costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.680,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche costruttive e stato di conservazione dell'immobile.

Sulla base della ricerca di mercato relativa alle proposte di vendita in essere a tutt'oggi e sulla base delle quotazioni delle ultime transazioni riportate dall'Osservatorio Mobiliare Italiano, il valore medio al metro quadro stimato è di € 840,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montesilvano (PE) - via Taro n.14	326,32 mq	1.000,00 €/mq	€ 326.320,00	100,00%	€ 326.320,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - via Taro n.14	27,00 mq	840,00 €/mq	€ 22.680,00	100,00%	€ 22.680,00
Valore di stima:					€ 349.000,00

Valore di stima: € 349.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	22490,99	€

Valore finale di stima: € 326.509,01

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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iannetti Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Appartamento e Garage (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia iniziale
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione costruzione 2 balconi
- ✓ Concessione edilizia - SCIA 2018
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità iniziale
- ✓ Altri allegati - Computo estimativo Smaltimento Amianto
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

L'immobile in oggetto è una villetta a due piani con corte costituita da un piano terra, piano primo e copertura. Il piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno con angolo cottura, un ingresso disimpegno, due bagni, una camera, un guardaroba ed una lavanderia. Sia da una scala interna che da una scala esterna si accede al piano primo costituito da una zona giorno con sala, studio e lavanderia ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'area in cui è situata la villetta è nella parte sud est di Montesilvano, poco distante da mare, costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. L'area in generale non dispone di particolari servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è realizzata la villetta ha come destinazione urbanistica la Sottozona B2 nel PRG vigente di Montesilvano (PE)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Taro n.14

L'immobile in oggetto è un 'autorimessa adiacente alla villetta e costituita dal garage vero e proprio e da un ripostiglio. L'immobile è nella zona sud est di Montesilvano, area costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è realizzata la villetta ha come destinazione urbanistica la Sottozona B2 nel PRG vigente di Montesilvano (PE)

Prezzo base d'asta: € 326.509,01

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.509,01

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Taro n.14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 7, Categoria A7	Superficie	326,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia nella parte interna che esterna. Si precisa che parte del manto di copertura del tetto è realizzato con pannelli di amianto.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è una villetta a due piani con corte costituita da un piano terra, piano primo e copertura. Il piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno con angolo cottura, un ingresso disimpegno, due bagni, una camera, un guardaroba ed una lavanderia. Sia da una scala interna che da una scala esterna si accede al piano primo costituito da una zona giorno con sala, studio e lavanderia ed una zona notte con tre camere e due bagni. L'area in cui è situata la villetta è nella parte sud est di Montesilvano, poco distante da mare, costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico. L'area in generale non dispone di particolari servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore. dai figli e dalla madre.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Taro n.14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia nella parte interna che esterna.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un 'autorimessa adiacente al alla villetta e costituita dal garage vero e proprio e da un ripostiglio. L'immobile è nella zona sud est di Montesilvano, area costituita principalmente da ville e piccoli condomini ma con una rete stradale molto stretta senza possibilità di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore. dai figli e dalla madre.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/10/2014
Reg. gen. 10955 - Reg. part. 1538
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Colantonio Elena
Data: 09/10/2014
N° repertorio: 19261
N° raccolta: 5904

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescara il 21/05/2024
Reg. gen. 7593 - Reg. part. 5533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA TARO N.14

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescara il 22/10/2014
Reg. gen. 10955 - Reg. part. 1538
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Colantonio Elena
Data: 09/10/2014
N° repertorio: 19261
N° raccolta: 5904

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescara il 21/05/2024

Reg. gen. 7593 - Reg. part. 5533

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

