

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Pietro Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

contro

[REDACTED] X

[REDACTED] X



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	11



Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	20



Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.300,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	26



All'udienza del 02/04/2024, il sottoscritto Arch. Di Pietro Luca, con studio in Via Gabriele D'Annunzio, 71 - 65015 - Montesilvano (PE), email lucadipietro@gmail.com, PEC luca.dipietro2@archiworldpec.it, Tel. 085 44 59 449, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.50488,14.15986)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T (Coord. Geografiche: 42.50488,14.15986)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Appartamento disposto su due livelli con annesso uso esclusivo del posto macchina n.4 ricavato sull'area condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Garage posto al piano terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

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 DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

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

- [REDACTED] X
- [REDACTED] X

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati si trovavano in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'acquisto (20-07-2006).

Dall'estratto di matrimonio si evince la seguente annotazione: "Con provvedimento del Tribunale di PESCARA n. 3400 / 2019 in data 09.12.2019 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

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

- [REDACTED] X
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati si trovavano in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'acquisto (20-07-2006). Dall'estratto di matrimonio si evince la seguente annotazione: "Con provvedimento del Tribunale di PESCARA n. 3400 / 2019 in data 09.12.2019 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto"

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

L'immobile confina al piano secondo con i subalterni 21 e 63 e con il vano scala; al piano terzo con il subalterno 21 e, tramite vano scala, con il subalterno 62.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

L'immobile confina al piano terra con i subalterni 8 e 14 e con il vano scala.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione + terrazzi	84,20 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	0,00 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

La superficie convenzionale indicata è quella catastale.
I locali abitabili hanno latezza interna = 2,70 m
I locali sottotetto hanno altezza media interna < a 2,40 m

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,70 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 13/12/1977	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.52.05 Graffato no
Dal 13/12/1977 al 27/11/1993	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.39.60 Graffato no
Dal 27/11/1993 al 28/11/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.39.60 Graffato no
Dal 28/11/2004 al 29/11/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1880 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.30.35 Graffato no



Dal 29/11/2004 al 28/11/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1880 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.30.35 Graffato no
Dal 28/11/2005 al 22/02/2006	AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI per l'intera proprieta'.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1982 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.30.35 Graffato no
Dal 22/02/2006 al 20/07/2006	[REDACTED] PER 1000/1000 della proprieta'.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1982, Sub. 22 Categoria A2 Graffato no
Dal 20/07/2006 al 27/06/2024	[REDACTED] per 1/2 della proprieta'.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1982, Sub. 22 Categoria A2 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1971 al 13/12/1977	[REDACTED] X	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.52.05 Graffato no
Dal 13/12/1977 al 27/11/1993	[REDACTED] X XX	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.39.60 Graffato no
Dal 27/11/1993 al 28/11/2004	[REDACTED] X	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.39.60 Graffato no
Dal 28/11/2004 al 29/11/2004	[REDACTED] X per 1/1 della proprieta'.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1880 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.30.35 Graffato no
Dal 29/11/2004 al 28/11/2005	[REDACTED] X per 1/1 della proprieta'.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1880 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.30.35

		Graffato no
Dal 28/11/2005 al 22/02/2006	AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI per l'intera proprieta'.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 1982 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.30.35 Graffato no
Dal 22/02/2006 al 20/07/2006	PER 1000/1000 della proprieta'.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1982, Sub. 9 Categoria C6 Graffato no
Dal 20/07/2006 al 27/06/2024	per 1/2 della proprieta'; per 1/2 della proprieta'.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1982, Sub. 9 Categoria C6 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1982	22	1	A2	2	5,5	103 mq	397,67 €	2-3	no

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1982	9	1	C6	5	15	16 mq	49,58 €	T	no

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e si riscontra congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si precisa che parte dell'area condominiale e' stata adibita a posti macchina il cui uso esclusivo viene e sara' riservato agli acquirenti in base ad espressa convenzione contenuta nei singoli atti di trasferimento; all'appartamento in oggetto viene pertanto annesso l'uso esclusivo del posto macchina distinto con il numero 4 e meglio individuato con perimetrazione rossa nella planimetria allegata all'atto di provenienza sotto la lettera "A".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e si riscontra congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed avente diritto pro-quota alla particella 1982 subalterni 1 (corte) e 2 (androne, vano scala, locale autoclave, locale enel) quali BENI NON CENSIBILI COMUNI ai subalterni 9-10-19-22-23.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale ed avente diritto pro-quota alla particella 1982 subalterni 1 (corte) e 2 (androne, vano scala, locale autoclave, locale enel) quali BENI NON CENSIBILI COMUNI ai subalterni 9-10-19-22-23.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Risulta peraltro, a favore dell'intero complesso costituito dalle Palazzine A1-A2-B, servitu' DI PASSAGGIO A PIEDI E CON OGNI MEZZO nonche' DI PASSAGGIO DI CONDOTTE INTERRATE PER ACQUA, LUCE GAS, TELEFONO, FOGNATURA ED ACQUA POTABILE e quant'altro necessario per consentire il passaggio e gli allacci agli edifici abitativi, su striscia larga massimo sei metri dall'ingresso di via Saragat sino alla particella 1982; il

tutto giusta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara del 26-04-2006 rep.158649 trascritto presso la Conservatoria di Pescara al RG 8765 / RP 5444 il 27-04-2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Risulta peraltro, a favore dell'intero complesso costituito dalle Palazzine A1-A2-B, servitu' DI PASSAGGIO A PIEDI E CON OGNI MEZZO nonche' DI PASSAGGIO DI CONDOTTE INTERRATE PER ACQUA, LUCE GAS, TELEFONO, FOGNATURA ED ACQUA POTABILE e quant'altro necessario per consentire il passaggio e gli allacci agli edifici abitativi, su striscia larga massimo sei metri dall'ingresso di via Saragat sino alla particella 1982; il tutto giusta atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara del 26-04-2006 rep.158649 trascritto presso la Conservatoria di Pescara al RG 8765 / RP 5444 il 27-04-2006.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

fabbricato realizzato in c.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

fabbricato realizzato in c.a.

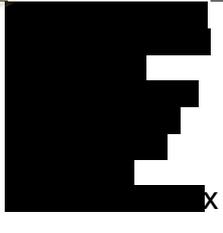
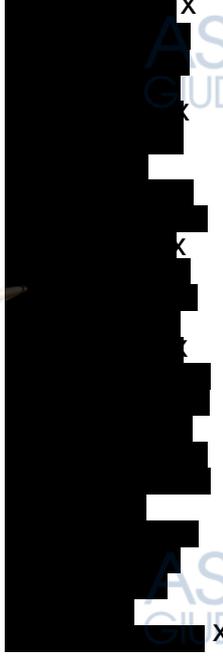
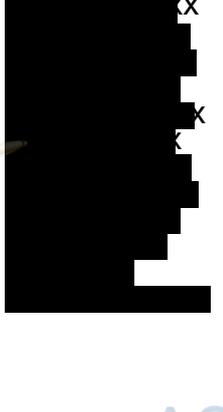
STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia

					
Dal 27/11/1993 al 29/12/2004		Accettazione d'eredita' con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Pescara	14/05/1994	278	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	19/05/1994	5039	3570
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 20/07/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara	29/12/2004	152627	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	30/12/2004	22184	15105
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2006 al 27/06/2024		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara	20/07/2006	159830	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/07/2006	16290	10096
Registrazione					

Firmato Da: DI PIETRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 431b9a103e73ff62b0dccc7265e9abe73



ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1986 al 27/11/1993	[REDACTED]	Provenienza Ante Ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/11/1993 al 29/12/2004	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di LEPORE Luigi	27/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	02/11/1996	9930	7084
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
PESCARA	29/11/1994	85	474		

Firmato Da: D I PIETRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 431b9a103e73f62b0ccc7265e9abe73

Dal 27/11/1993 al 29/12/2004	[REDACTED]	Accettazione tacita d'eredita'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio AMICARELLI Erminia di Pescara	11/07/2013	105365	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	18/07/2013	9246	6667
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/11/1993 al 29/12/2004	[REDACTED]	Accettazione d'eredita' con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Pescara	14/05/1994	278	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	19/05/1994	5039	3570
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/12/2004 al 20/07/2006	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara	29/12/2004	152627	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	30/12/2004	22184	15105
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2006 al 27/06/2024	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara	20/07/2006	159830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCARA	21/07/2006	16290	10096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
 Iscritto a PESCARA il 21/07/2006
 Reg. gen. 16291 - Reg. part. 3933
 Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
 Importo: € 300.000,00
 A favore di BANCAPULIA SPA
 Contro [REDACTED] X
 Capitale: € 120.000,00
 Rogante: Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 24/07/2023
Reg. gen. 11385 - Reg. part. 8032
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si e' appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:
Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento.

L'iscrizione di Euro 3.800.000,00 a favore dell'UNICREDIT BANCA S.P.A. BOLOGNA e contro [REDACTED] MONTESILVANO, iscritta a Pescara al RG 9937 / RP 2119 il 11-06-2005, risulta essere stata CANCELLATA dall'immobile pignorato con annotazione di restrizione beni RG 20216 / RP 2632 il 21-09-2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 27/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a PESCARA il 21/07/2006
Reg. gen. 16291 - Reg. part. 3933
Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCAPULIA SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio MASTROBERARDINO Antonio di Pescara
Data: 20/07/2006
N° repertorio: 159831



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 24/07/2023

Reg. gen. 11385 - Reg. part. 8032

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella compilazione su supporto informatico e presentazione delle relative annotazioni e, contestualmente, nella corresponsione per la loro annotazione, di importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;

Euro 294,00 per la trascrizione del pignoramento.

L'iscrizione di Euro 3.800.000,00 a favore dell'UNICREDIT BANCA S.P.A. BOLOGNA e contro [REDACTED] S.R.L. MONTESILVANO, iscritta a Pescara al RG 9937 / RP 2119 il 11-06-2005, risulta essere stata CANCELLATA dall'immobile pignorato con annotazione di restrizione beni RG 20216 / RP 2632 il 21-09-2006.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

Il Piano Regolatore di Montesilvano indica la zona come sottozona B5 normata dall'art. 39 delle NTA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

Il Piano Regolatore di Montesilvano indica la zona come sottozona B5 normata dall'art. 39 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO 2-3

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

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.1 del 07/01/2005

- DIA del 07/02/2006

l'agibilità rilasciata ha prot. gen. n. 052072 del 19/09/2008

Il piano adibito a locale di sgombero è stato adibito a zona notte, una volta rimossi i letti ed il mobilio ora presenti, in caso lo si voglia utilizzare come spazio abitabile si dovrà verificarne la possibilità di poter avviare una pratica per il recupero abitativo del sottotetto, altrimenti lo si lascia come semplice locale di sgombero ossia con la attuale destinazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA DELLE QUERCE, EDIFICIO A1, SCALA B, PIANO T

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

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.1 del 07/01/2005
- DIA del 07/02/2006

l'agibilità rilasciata ha prot. gen. n. 052072 del 19/09/2008

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3
Appartamento disposto su due livelli con annesso uso esclusivo del posto macchina n.4 ricavato sull'area condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.900,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T
Garage posto al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3	103,00 mq	0,00 €/mq	€ 136.900,00	100,00%	€ 136.900,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
Valore di stima:					€ 151.300,00

Valore di stima: € 151.300,00

Valore finale di stima: € 151.300,00

Stima Bene 1 e Bene 2

Le indagini di mercato necessarie per la determinazione del più probabile valore unitario dell'immobile, si sono rivolte verso due fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere indicativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

La seconda, fonte diretta, che si attua mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (Agenzie) dislocati nei comuni limitrofi di localizzazione del bene.

CRITERI ESTIMATIVI ED INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Montesilvano, nonché presso agenzie immobiliari locali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su abitazioni del tipo in esame e da informazioni assunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti all'intero territorio del comune di Montesilvano, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di €/mq. 1450,00 ed €/mq. 2050,00 riferito alla tipologia abitativa civile.

Si è scelto il valore di €/mq. 1400 come valore unitario medio di un immobile ideale di riferimento, partendo dal minimo tra i due valori sopra citati, quest'ultimo adeguato alla luce delle indagini di mercato effettuate.

ANALISI PARAMETRICA PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

1 - Parametro di ubicazione, inteso come localizzazione in prossimità di un nucleo definibile centrale, nel caso in esame l'immobile è situato su una traversa della via Verrotti, in posizione semicentrale; tale parametro, si può assumere come coefficiente invariante pari a $K1 = 1,00$.

2 - Parametro di panoramicità, inteso come qualificazione di tipo estetico funzionale. Il relativo coefficiente può essere assunto, come decrementale anche per la presenza del tracciato ferroviario, pari a $K2 = 0,95$.

3 - Parametro di luminosità, inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sull'immobile, nel caso in esame accettabile e pari a quello dell'immobile ideale assunto quale riferimento, con coefficiente invariante $K3 = 1,00$.

4 - Parametro estetico, il fabbricato si presenta come abitazione con finiture di medio valore come mostrano le

foto in allegato. Nel caso in esame si può assumere un coefficiente invariante pari a $K4 = 1,00$

5 - Parametro di vetustà, l'immobile essendo stato realizzato negli anni 90, secondo gli schemi e studi proposti dal prof. Marcello Orefice si può assumere un coefficiente decrementale pari a $K5 = 0,98$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito -di riferimento- e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente all'immobile in esame: $K_t = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = K_t = (1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = K_t = 0,93$.

Il valore del coefficiente totale di riferimento risulta pari a : $K_t = 0,93$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Applicando il coefficiente totale $K_t = 0,93$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario statisticamente accettabile pari a €/mq 1400,00 si ottiene un valore unitario dell'immobile in oggetto pari a €/mq $1400,00 \times 0,93 = €/mq 1300,00$.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento risulta essere pari ad € 1300×103 mq convenzionali = € 133.900,00

A tale valore si aggiunge il valore del posto auto esterno che si può considerare in € 3.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento risulta essere pari ad € $133.900,00 + € 3.000,00 = € 136.900,00$

Per il garage si è stimato il valore di € 14.400,00

L'importo toale di stima ammonta ad € 151.300,00

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

Montesilvano, li 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza



✓ N° 2 Planimetrie catastali - piantina catastale

✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità

✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 10/08/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3
Appartamento disposto su due livelli con annesso uso esclusivo del posto macchina n.4 ricavato sull'area condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore di Montesilvano indica la zona come sottozona B5 normata dall'art. 39 delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T
Garage posto al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore di Montesilvano indica la zona come sottozona B5 normata dall'art. 39 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 151.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento disposto su due livelli con annesso uso esclusivo del posto macchina n.4 ricavato sull'area condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Delle Querce, edificio A1, scala B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1982, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	Garage posto al piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia		





• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PESCARA il 24/07/2023

Reg. gen. 11385 - Reg. part. 8032

Quota: 1/1 PIENA PROPRIETA'

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

