

## TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alimonti Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	11
Premessa .....	11
Lotto 9 .....	12
Descrizione .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	15
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 10 .....	22
Descrizione .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	24
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali .....	25
Precisazioni .....	25
Patti .....	25
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26

Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 11.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	35
Precisazioni.....	35
Patti.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 12.....	42
Descrizione.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Confini.....	43
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali.....	45
Precisazioni.....	45
Patti.....	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	46

Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 13.....	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali.....	55
Precisazioni.....	55
Patti.....	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Lotto 14.....	62
Descrizione.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità.....	63
Confini.....	63
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali.....	65
Precisazioni.....	65
Patti.....	65

Stato conservativo.....	65
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Lotto 15.....	72
Descrizione.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità.....	73
Confini.....	73
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali.....	75
Precisazioni.....	75
Patti.....	75
Stato conservativo.....	75
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione.....	76
Provenienze Ventennali.....	77
Formalità pregiudizievoli.....	77
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Lotto 16.....	82
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità.....	83
Confini.....	83
Consistenza.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Dati Catastali.....	85

Precisazioni .....	85
Patti .....	85
Stato conservativo .....	85
Parti Comuni .....	86
Servitù, censo, livello, usi civici .....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	86
Stato di occupazione .....	87
Provenienze Ventennali .....	87
Formalità pregiudizievoli .....	87
Normativa urbanistica .....	89
Regolarità edilizia .....	89
Vincoli od oneri condominiali .....	90
Lotto 17 .....	92
Descrizione .....	92
Completezza documentazione ex art. 567 .....	93
Titolarità .....	93
Confini .....	93
Consistenza .....	94
Cronistoria Dati Catastali .....	94
Dati Catastali .....	95
Precisazioni .....	95
Patti .....	95
Stato conservativo .....	95
Parti Comuni .....	96
Servitù, censo, livello, usi civici .....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	96
Stato di occupazione .....	97
Provenienze Ventennali .....	97
Formalità pregiudizievoli .....	97
Normativa urbanistica .....	99
Regolarità edilizia .....	99
Vincoli od oneri condominiali .....	101
Lotto 18 .....	102
Descrizione .....	102
Completezza documentazione ex art. 567 .....	103
Titolarità .....	103
Confini .....	103
Consistenza .....	104

Cronistoria Dati Catastali .....	104
Dati Catastali.....	105
Precisazioni .....	105
Patti .....	105
Stato conservativo.....	105
Parti Comuni.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione.....	107
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	107
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	109
Vincoli od oneri condominiali .....	111
Lotto 19.....	112
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567.....	113
Titolarità.....	113
Confini .....	113
Consistenza .....	114
Cronistoria Dati Catastali .....	114
Dati Catastali.....	115
Precisazioni.....	115
Patti .....	116
Stato conservativo.....	116
Parti Comuni.....	116
Servitù, censo, livello, usi civici.....	116
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione.....	117
Provenienze Ventennali.....	117
Formalità pregiudizievoli.....	118
Normativa urbanistica.....	119
Regolarità edilizia.....	119
Vincoli od oneri condominiali .....	121
Lotto 20.....	123
Descrizione.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	124
Titolarità.....	124

Confini .....	124
Consistenza .....	125
Cronistoria Dati Catastali .....	125
Dati Catastali .....	126
Precisazioni .....	126
Patti .....	126
Stato conservativo .....	126
Parti Comuni .....	127
Servitù, censo, livello, usi civici .....	127
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	127
Stato di occupazione .....	127
Provenienze Ventennali .....	128
Formalità pregiudizievoli .....	128
Normativa urbanistica .....	130
Regolarità edilizia .....	130
Vincoli od oneri condominiali .....	132
Stima / Formazione lotti .....	133
<b>Lotto 9</b> .....	133
<b>Lotto 10</b> .....	136
<b>Lotto 11</b> .....	138
<b>Lotto 12</b> .....	141
<b>Lotto 13</b> .....	143
<b>Lotto 14</b> .....	146
<b>Lotto 15</b> .....	149
<b>Lotto 16</b> .....	151
<b>Lotto 17</b> .....	154
<b>Lotto 18</b> .....	156
<b>Lotto 19</b> .....	159
<b>Lotto 20</b> .....	161
Riserve e particolarità da segnalare .....	164
Riepilogo bando d'asta .....	166
<b>Lotto 9</b> .....	166
<b>Lotto 10</b> .....	166
<b>Lotto 11</b> .....	167
<b>Lotto 12</b> .....	167
<b>Lotto 13</b> .....	168
<b>Lotto 14</b> .....	169
<b>Lotto 15</b> .....	169

<b>Lotto 16</b> .....	170
<b>Lotto 17</b> .....	170
<b>Lotto 18</b> .....	171
<b>Lotto 19</b> .....	171
<b>Lotto 20</b> .....	172
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.....	173
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 92.889,00</b> .....	173
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 89.957,39</b> .....	173
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 108.423,34</b> .....	174
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 2.344,69</b> .....	175
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 1.443,35</b> .....	175
<b>Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 1.367,01</b> .....	176
<b>Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 1.329,79</b> .....	176
<b>Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 16.190,07</b> .....	177
<b>Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 23.542,53</b> .....	177
<b>Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 15.042,83</b> .....	178
<b>Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 2.606,15</b> .....	179
<b>Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 1.417,33</b> .....	179
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	181
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3 .....	181
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO .....	182
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO .....	183
<b>Bene N° 12</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO .....	184
<b>Bene N° 13</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO .....	185
<b>Bene N° 14</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO .....	186
<b>Bene N° 15</b> - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO .....	187
<b>Bene N° 16</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO .....	188
<b>Bene N° 17</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO .....	189



**Bene N° 18** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO ..... 190



**Bene N° 19** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO ..... 191

**Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO ..... 193



All'udienza del 13/04/2023, il sottoscritto Arch. Alimonti Alessandra, con studio in Via Falcone e Borsellino, 12 - 65100 - Pescara (PE), email alimonti.alessandra@gmail.com, PEC alessandraalimonti@pec.it , Tel. 0854 531112, Fax 0854 531112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 19** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO
- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord, mentre dal vano letto e dal vano guardaroba è possibile accedere ad una loggia esposta a sud. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità per minime e lievi modifiche interne tra ciò che è riportato nei documenti abilitativi e catastali e lo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento collocato al piano terzo del fabbricato "B" (sub.71) confina:

- sul lato nord con foglio n°07, part.lla n°807 sub.70 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud/ovest con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sul lato est con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,91 mq	59,56 mq	1	59,56 mq	2,70 m	TERZO
Balcone scoperto	7,29 mq	7,85 mq	0,25	1,96 mq	0,00 m	TERZO
Balcone-LOGGIA	14,89 mq	17,41 mq	0,40	6,96 mq	0,00 m	TERZO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 6, Zc. 1 Categoria F3 Piano TERZO
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 71, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 340,86 Piano TERZO

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	71	1	A2	3	4 vani	65 mq	340,86 €	3		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato B (sub.71 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

### PRECISAZIONI

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

### PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi mediocre.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni, nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile

sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma B" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO TERZO sub.71

-Altezza utile interna: 2,70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate, in alcune pareti del vano "letto" sono state inserite lastre di cartongesso tinteggiate;

-Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;

-Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- balcone: esposto ad est e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

-loggia: esposta a nord e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi mediocre: il lato sud dell'appartamento confina con altra unità abitativa e parti comuni condominiali(vano scala) mentre due lati dell'appartamento nord/ovest e nord/est affacciano sulla corte ad uso comune.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708

Importo: € 1.001.729,66

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

Capitale: € 500.864,83

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 12/06/2009

N° repertorio: 1225

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.Illa n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano terzo, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale del piano terzo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano minime difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano terzo identificato nel sub.71, il CTU ha riscontrato minime difformità relative:

- aumento dello spessore della tamponatura perimetrale in funzione della posa in opera (tutt'ora in corso) del cappotto termico esterno;
- minime modifiche interne;

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: "*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*"

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.



#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



#### *Spese condominiali*



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 444,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma B" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 444,00, di cui € 339,00 attribuita al "Condominio Prisma B" mentre € 105,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 106,00.

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Condominio Prisma B = Euro 1313,23

Supercondominio = Euro 623,93



Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.71 Edificio B sono pari a 45,84 €.  
(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)



## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno e dal vano guardaroba è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO,

così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.  
Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità per minime e lievi modifiche interne tra ciò che è riportato nei documenti abilitativi e catastali e lo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento collocato al piano primo del fabbricato "B" (sub.62) confina:

- sui lati nord/est e nord/ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata;
- sul lato sud/ovest con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile vano scala condominiale e ascensore;
- sul lato sud/est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.63 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	64,80 mq	1	59,56 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone scoperto	12,65 mq	13,35 mq	0,25	3,34 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone-LOGGIA	7,95 mq	9,94 mq	0,40	3,98 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.

(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 6, Zc. 1 Categoria F3 Piano PRIMO
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 340,86 Piano PRIMO

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	62	1	A2	3	4 vani	69 mq	340,86 €	PRIMO		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano quarto del fabbricato B (sub.62 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

Nel vano adibito a "guardaroba" la parete nella quale è collocata la porta-finestra che consente l'accesso al balcone, è investita da evidenti segni di muffe e condensa.

Nel vano "letto" la parete a confine con il vano bagno presenta evidenti zone interassate da fenomeni infiltrativi e da sfarinamento dell'intonaco.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma B" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.62

-Altezza utile interna: 2,70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

-Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;

-Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- balcone:esposto a nord e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

-loggia: esposta a sud e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi mediocre.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e sud/est affacciano sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggiata è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano primo, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planovolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano minime difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano primo identificato nel sub.62, il CTU ha riscontrato minime difformità relative:

- assenza di due porzioni costituenti spallette in laterizio di appoggio all'angolo cottura previsto da progetto.
- minime modifiche interne;

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

È necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 456,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma B" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 456,00, di cui € 342,00 attribuita al "Condominio Prisma B" mentre € 114,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 44,00.

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Condominio Prisma B = Euro 1919,13

Supercondominio = Euro 706,25

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.62 Edificio B sono pari a 49,23€.  
(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba.

Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un piccolo balcone esposto a sud/ovest mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato ord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esistono difformità per minime e lievi modifiche interne tra ciò che è riportato nei documenti abilitativi e catastali e lo stato dei luoghi.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria, pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Con particolare riferimento all'immobile da periziare: l'appartamento collocato al piano primo del fabbricato "C" (sub.112) confina :

-sul lato est in parte con foglio n°07,part.lla n°807 sub.109 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con Foglio n°07,part.lla n°807 sub.135 quale bene comune non censibile: vano scala condominiale e ascensore;

-sui lati nord ed ovest con sub.n°10 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile: corte comune esterna recintata;

-sul lato sud con foglio n°07,part.lla n°807 sub.111 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,96 mq	71,85 mq	1	71,85 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone scoperto	7,57 mq	8,05 mq	0,25	2,01 mq	0,00 m	PRIMO

Balcone-LOGGIA	15,29 mq	17,56 mq	0,40	7,02 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 7, Zc. 1 Categoria F3 Piano PRIMO
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 112, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 340,86 Piano PRIMO

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	112	1	A2	3	4 vani	77 mq	340,86 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'unità abitativa del piano primo del fabbricato C (sub.112 Appartamento) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dal punto di vista distributivo, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate e la possibilità di sanarle sono state illustrate nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso,

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

All'interno dell'abitazione, sono stati riscontrati arredi in stato di abbandono e malfunzionanti.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

Le parti comuni per l'unità oggetto di pignoramento sono denominate "Condominio Prisma C" e "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sub.112

-Altezza utile interna: 2,70 mt;

-Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;

-Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato;

-Infissi interni: in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;

- porte interne in legno tamburato;

- portoncino d'ingresso blindato;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- balcone:esposto a sud ovest e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

-loggia: esposta a nord e affaccia sulla corte interna (sub.10) con parapetto in ringhiera metallica;

pavimentazione in piastrelle gres;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

-impianto termico: presente (sottotraccia) con corpi radianti in alluminio- certificazione disponibile;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche.

L'esposizione solare è da considerarsi buona: due lati dell'appartamento sud/ovest e nord/ovest affacciano sulla corte ad uso comune, mentre i restanti due lati confinano con parti comuni condominiali(vano scala) e con altra unità immobiliare.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano,la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata,hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

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

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano primo, a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo planovolumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondesta delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale del piano primo risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano minime difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano primo identificato nel sub.112, il CTU ha riscontrato minime difformità relative:

-minime modifiche interne;

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 564,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, in un condominio denominato "Condominio Prisma C" ed in un "Supercondominio".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 564,00 , di cui € 441,00 attribuita al "Condominio Prisma C" mentre € 123,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

I consumi annui previsti per il consumo acqua ammontano ad € 166,00.

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Condominio Prisma C = Euro 2.155,40

Supercondominio = Euro 1639,38

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.112 Edificio C sono pari a 53,88 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano interrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il magazzino (sub.157) confina:

- sul lato nord ed est con con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile quale disimpegno vano scala condominiale e ascensore;
- sul lato sud con foglio n°07,part.lla n°807 sub.158 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07,part.lla n°807 sub.159 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,78 mq	12,13 mq	0,20	2,43 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 70,13 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 14 mq Rendita € 70,13 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 157, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 70,13 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	157	1	C2	1	14 mq	15 mq mq	70,13 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,65) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.157

-Altezza utile interna: 2,67 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 170 Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescara il 15/03/2004  
Reg. gen. 4095 - Reg. part. 787  
Importo: € 3.056.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.528.400,00

Spese: € 1.528.400,00  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Dott. Nicola Gioffrè  
Data: 15/03/2004  
N° repertorio: 72904

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Annotazione a iscrizione-810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 09/11/2004  
Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

**NORMATIVA URBANISTICA**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.Illa n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo piano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.157 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,65 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40.
- i lati corti del ripostiglio in sede di sopralluogo sono risultati entrambi di mt.2,29 anziché mt.2,81 come da progetto approvato e planimetria catastale.

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

È necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 54,67

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.157 Edificio C sono pari a 2,64 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano interrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il magazzino (sub.140) confina:

- sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.139 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.141 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud con con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile quale disimpegno che conduce al vano scala condominiale e ascensore;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,72 mq	8,83 mq	0,20	1,77 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 140, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	140	1	C2	1	8 mq	9 mq	40,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,65) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.140

-Altezza utile interna: 2,66 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggiata è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.140 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,65 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: "*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*"

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 33,01

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.140 Edificio C sono pari a 1,64 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

## LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano interrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il magazzino (sub.141) confina:

- sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.140 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.142 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud con con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile quale disimpegno che conduce al vano scala condominiale e ascensore;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,56 mq	8,66 mq	0,20	1,73 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 141, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	141	1	C2	1	8 mq	9 mq	40,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,64) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.141

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.141 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,64 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

## **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

## **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 53,35

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico-Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.140 Edificio C sono pari a 1,64 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenza alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano interrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il magazzino (sub.142) confina:

- sul lato est con foglio n°07, part.lla n°807 sub.141 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato ovest con foglio n°07, part.lla n°807 sub.143 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud con con sub.n°135 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile quale disimpegno che conduce al vano scala condominiale e ascensore;

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,27 mq	8,68 mq	0,20	1,74 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 40,08 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 142, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 40,08 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	142	1	C2	1	8 mq	9 mq	40,08 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,66) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10".

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.142

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00

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

Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.142 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,66 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che riporta: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:  
Supercondominio = Euro 104,57

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico-Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.140 Edificio C sono pari a 1,64 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenza alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C"(costituito dal foglio n°7 part.IIIa n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato. Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.149) confina:

-sul lato nord con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.147 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato est con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.148 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato sud con con sub.n°163 (del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;

-sul lato ovest con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.150 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con sub.151 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,20 mq	24,68 mq	0,50	12,34 mq	2,66 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 149, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 50,97 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	149	1	C6	3	21 mq	23 mq	50,97 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,66) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono espone nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.135 ed area di manovra piano seminterrato sub.163.

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.149

-Altezza utile interna: 2,66 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;

-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;

-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente si esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano,la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata,hanno fatto seguito i seguenti tioli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.149 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,66 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

## **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

## **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

## **VINCOLI OD ONERI CONDO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 9,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 81,65

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.140 Edificio C sono pari a 4,28 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenza alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "C" (costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato. Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.160) confina:

- sul lato nord con foglio n°07,part.lla n°807 sub.136 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.159 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- sul lato sud con con sub.n°163 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;
- sul lato ovest con foglio n°07,part.lla n°807 sub.161 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,32 mq	35,29 mq	0,50	17,64 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 mq Rendita € 82,53 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 mq Rendita € 82,53 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 160, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 82,53 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	160	1	C6	3	34 mq	36 mq	82,53 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,64) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono espone nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

L'autorimessa si presenta libero da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato C) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.135 ed area di manovra piano seminterrato sub.163.

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO C

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.160

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

ASTE GIUDIZIARIE®  
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **819 Restrizione di beni**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392

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

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

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

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

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo piano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.160 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,64 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 9,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 146,69

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67116 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.160 Edificio C sono pari a 6,78 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenza alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.IIIa n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato. Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il garage (sub.94) confina:

- sul lato nord con sub.n°213(del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;
- sui lati sud ed est con sub.n°88(del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:disimpegno e vano scala condominiale;
- sul lato ovest con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.93 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,03 mq	23,04 mq	0,50	11,52 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Rendita € 50,97 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 94, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 50,97 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	94	1	C6	3	21 mq	23 mq	50,97 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,64) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono espone nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO sub.94

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica basculante con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708

Importo: € 1.001.729,66

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

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

Capitale: € 500.864,83

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 12/06/2009

N° repertorio: 1225

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano,la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata,hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;

-DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;  
-DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della costatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub 94 del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.94 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,64 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

È necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 9,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 80,33

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.94 Edificio B sono pari a 4,84 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.IIIa n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il ripostiglio (sub.106) confina:

-sul lato nord con sub.n°88(del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:disimpegno e vano scala condominiale;

-sul lato est con foglio n°07,part.IIIa n°807 sub.105 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato sud con sub.n°213(del foglio n°07, part.IIIa n°807) quale bene comune non censibile:area di manovra;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	10,02 mq	12,89 mq	0,20	2,58 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 60,12 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 60,12 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 106, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 60,12 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	106	1	C2	1	12 mq	13 mq	60,12 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,64) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono espone nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che in sede di sopralluogo il CTU ha riscontrato che il tratto di muro relativo al lato corto del ripostiglio posto a sud a confine con lo spazio di manovra è stato oggetto di modifica da parte dell'occupante, nello specifico è stato ricavata un'apertura sulla parete occupando così porzione di area di proprietà condominiale collocata al di sotto della rampa di accesso carrabile ampliando abusivamente la superficie del ripostiglio.

Tale ampliamento non può essere regolarizzato, sarà necessaria la rimessa in pristino del tramezzo tamponando l'apertura realizzata senza nessun titolo e diritto.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Presenta una porta metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il ripostiglio si presenta occupato da beni mobili.

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.106

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)  
(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO CON CONTRATTO DI OCCUPAZIONE PROVVISORIA AUTORIZZATO DAL GIUDICE

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;
- Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);
- Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;
- Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.

Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano,la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITA': Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### **DIFFORMITA'EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo piano-volumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare, la planimetria catastale relativa al sub 106 del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.106 il CTU ha riscontrato difformità relative:

- l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,64 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;
- piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Si precisa inoltre che in sede di sopralluogo il CTU ha riscontrato che il tratto di muro relativo al lato corto del ripostiglio posto a sud a confine con lo spazio di manovra è stato oggetto di modifica da parte dell'occupante, nello specifico è stata ricavata un'apertura sulla parete occupando così porzione di area di proprietà condominiale collocata al di sotto della rampa di accesso carrabile ampliando abusivamente la superficie del ripostiglio.

L'ampliamento realizzato non potrà essere regolarizzato, sarà necessaria la rimessa in pristino del tramezzo tamponando l'apertura realizzata senza nessun titolo e diritto.

## SANABILITA' DELLE OPERE

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonché la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

## DIRITTI PER ACCATASTAMENTO

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 3,44

ASTE GIUDIZIARIE  
Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.106 Edificio B sono pari a 2,41 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO

## DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone.

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini.

Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenza alle unità abitative del piano settimo.

L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montesilvano è emerso che è stata presentata una Segnalazione di Fine Lavori il 05/03/2004.

Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione, ed essendo la parte debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto giuridico e non fisico, nel caso di vendita, potrebbe non sussistere la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA e l'Atto di Vendita potrebbe essere soggetto soltanto all'IMPOSTA DI REGISTRO, così come stabilito dal DPR n°633 del 26/10/1972, Art.10-Operazioni esenti dall'imposta.

Testo modificato dal Decreto Legge n.83, art.9 del 22/06/2012.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali.

Inoltre sono state rilevate piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

Le modifiche interne apportate non alterano la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risultano sanabili come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'area su cui si erge uno dei quattro fabbricati del compendio residenziale, in particolare il fabbricato denominato "B"(costituito dal foglio n°7 part.lla n°807 NCEU nel Comune di Montesilvano), confina a nord e ad est con Via Vincenzo Agostinone, a sud con corte comune recintata e ad ovest con via Verrotti.

(Allegato n°01 Estratto di mappa catastale-Individuazione confini)

Il bene si trova inserito in un contesto condominiale e posto al piano seminterrato.

Con particolare riferimento all'immobile da periziare, il ripostiglio (sub.107) confina:

-sul lato nord con foglio n°07,part.lla n°807 sub.89 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato est con foglio n°07,part.lla n°807 sub.108 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-sul lato sud con sub.n°88 (del foglio n°07, part.lla n°807) quale bene comune non censibile:disimpegno e vano scala condominiale;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,14 mq	8,81 mq	0,20	1,76 mq	2,64 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state eseguite sul posto con un rilievo puntuale con un distanziometro a laser.  
(Allegato n°06 planimetria)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. - Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 009819
Dal 02/10/2002 al 27/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Rendita € 35,07 Piano S1
Dal 27/05/2003 al 15/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Rendita € 35,07 Piano S1
Dal 15/09/2003 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 807, Sub. 107, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 35,07 Piano S1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.  
(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	807	107	1	C2	1	7 mq	8 mq	35,07 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che esiste difformità circa l'altezza interna rilevata (mt. 2,64) in sede di sopralluogo e l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali (mt. 2,40).

La modifica interna apportate durante la realizzazione dell'opera non altera la sagoma dell'edificio nè la superficie o la volumetria (costituendosi aumento volumetrico di un piano completamente interrato), pertanto risulta sanabile come meglio esposto nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

(Vedasi allegato n°02 visure catastali storiche e Planimetrie Catastali)

## PRECISAZIONI

Si precisa che non sussiste regolarità edilizia.

Le possibilità di sanare le opere in difformità sono espone nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia".

## PATTI

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di rilevare che non risultano in essere contratti di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta funzionale al tipo di uso.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Su di un lato è presente una zona investita da presumibile infiltrazione.

Presenta una porta metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione.

Il ripostiglio si presenta occupato da beni mobili.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare (facente parte del fabbricato denominato B) è inserita al piano interrato, in un contesto condominiale dove sono collocate quattro palazzine denominate A,B,C e D.

Le quattro palazzine insistono su di un lotto identificato nella part.lla n°807 e presentano delle aree comuni,nello specifico, individuate nella "corte interna ad uso comune quale bene comune non censibile sub.n°10", vano scala condominiale sub.88 ed area di manovra piano seminterrato sub.213.

La parte comune per l'unità oggetto di pignoramento è denominata "SuperCondominio".

(Allegato n°01 Mappa Catastale-confini)

(Allegato n°08 Documentazione Fotografica)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FABBRICATO B

Struttura verticale: Cemento armato e laterizio;

Solai: latero/cemento;

Copertura: piana, solaio in latero cemento;

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

### MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO sub.107

-Altezza utile interna: 2,64 mt;

-Pareti interne e soffitto: intonacate al civile;

-Pavimentazione interna: pavimento industriale;

-Infissi interni:porta metallica con griglie per aereazione come da normativa vigente per i locali seminterrati;

- scala di accesso condominiale: doppia rampa in c.a. con gradini in marmo;

- impianto elettrico: presente (sottotraccia)-certificazione disponibile;

- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;

Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente.

(Allegato n°08 Documentazione fotografica)

(Allegato n°09 Verbale di sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1991 al 21/08/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gioffrè Nicola	23/05/1991	42087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescara	10/06/1991	2838.1/1991	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dai certificati derivanti dall'Ispezione Ipotecaria e dalla consultazione delle banche dati catastali, risulta verificata la continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pescara aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, riguarda le trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni.

In relazione alle formalità da cancellare che risultano in essere, gli oneri sono i seguenti:

- Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;  
-Oneri per la cancellazione di ipoteca volontaria = € 35,00;  
-Oneri per la cancellazione di ipoteca legale = € 94,00 (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);  
-Oneri per la cancellazione di trascrizioni= € 294,00;  
-Oneri per la cancellazione di iscrizioni= 0,5 % della somma iscritta (35,00 € di tasse ipotecarie e 59,00 € di bollo) + 0,50% sull'importo dell'ipoteca (con un importo minimo di 200€);

(Allegato n°05 Ispezione Ipotecaria Immobili-Iscrizioni e Trascrizioni)

## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807.  
Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano.

(Allegato n°03 Atti Amministrativi)

Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n°47/85 e successive sono state effettuate ricerche presso l'Archivio comunale di Montesilvano.

Secondo quanto emerso dalle ricerche presso l'archivio Comunale di Montesilvano, la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità staggita è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°8816 del 15/03/2001.

Alla Concessione del 2001 su citata, hanno fatto seguito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot.n°9722 del 14/07/2003;
- DIA Prot.n°32028 del 16/07/2003;
- DIA Prot.n°042718 del 07/08/2003.

AGIBILITÀ: Come attestato dagli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano, vista la domanda presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 16/03/2004 con Prot.n°12401 tendente ad ottenere il certificato di agibilità, lo stesso è stato rilasciato il 28/09/2009 con Prot.n°060374.

(Allegato n°03-Atti Amministrativi)

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

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

L'unità immobiliare oggetto di stima del piano interrato a seguito di verifiche dimensionali, dello sviluppo plano-volumetrico, della constatazione della tipologia e della rispondenza delle parti edilizie alla DIA n°042718 del 07/08/2003, RISULTA NON CONFORME AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.

In particolare,

la planimetria catastale relativa al sub 107 del piano seminterrato risulta conforme agli elaborati progettuali assentiti dal Comune ma non allo stato dei luoghi in quanto risultano difformità rispetto al progetto approvato.

Precisamente, relativamente all'unità immobiliare del piano interrato sub.107 il CTU ha riscontrato difformità relative:

-l'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è risultata pari a mt.2,64 mentre l'altezza assentita nei documenti abilitativi e catastali è pari a mt. 2,40;

-piccole difformità relative alle misure metriche interne rispetto a quelle assentite sul progetto approvato ed alla planimetria catastale.

#### **SANABILITA' DELLE OPERE**

E' possibile sanare le difformità riguardanti le modifiche interne riscontrate tra l'esistente e quanto depositato presso gli uffici tecnici preposti, nonchè la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, mediante un'attestazione dello stato legittimo prodotta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art.34 BIS comma 3) del DPR 380/01 che prevede: "*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*"

Trattandosi di opere che non alterano la sagoma, la superficie e la volumetria dell'immobile, è possibile asserire inoltre che esse sono compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Il costo per la prestazione professionale (Attestazione dello stato legittimo da parte del tecnico abilitato) per detta attività viene quantificato in complessivi € 500,00 + CNIA 4%+ iva come per legge.

Non è necessario inoltre prevedere la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) in quanto le opere realizzate non hanno influito sugli impianti esistenti.

#### **DIRITTI PER ACCATASTAMENTO**

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale.

I costi tecnici per l'istruttoria della pratica docfa sono 50,00 €.

I costi del compenso professionale ammontano a circa 350,00 € + CNIA 4%+ iva come per legge.

I costi, determinati forfettariamente, saranno a carico del futuro aggiudicatario e detratti dal valore finale di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3,00

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, in particolare, presenta delle parti comuni ad altri immobili denominato "Supercondominio Prisma".

La spesa annua totale ammonta ad Euro 3,00 attribuita al "Supercondominio Prisma".

Risultano i seguenti insoluti a data 23/07/2024:

Supercondominio = Euro 44,33

Si precisa che i quattro fabbricati sono oggetto di Lavori di Manutenzione Straordinaria per l'Efficientamento Energetico e Miglioramento Sismico- Superbonus 110 %, comunicati mediante CILAS Prot.n°67114 del 16/11/2022.

Le spese in acollo all'unità oggetto di pignoramento sub.106 Edificio B sono pari a 2,34 €.

(Allegato n°04- Doc.Amministratore Condominio)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Poiché i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità abitative ad uso residenziale e da unità ad uso ripostiglio, ognuno con un proprio e distinto sub, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'immobile è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord, mentre dal vano letto e dal vano guardaroba è possibile accedere ad una loggia esposta a sud. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 71, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.872,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3	68,48 mq	1.400,00 €/mq	€ 95.872,00	100,00%	€ 95.872,00
				Valore di stima:	€ 95.872,00

Valore di stima: € 95.872,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	1937,16	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	45,84	€

**Valore finale di stima: € 92.889,00**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

**LOTTO 10**

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno e dal vano guardaroba è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.632,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO	66,88 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.632,00	100,00%	€ 93.632,00
Valore di stima:					€ 93.632,00

Valore di stima: € 93.632,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	2625,38	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	49,23	€

**Valore finale di stima: € 89.957,39**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già

richiamati in premessa).

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25$  €/mq

È possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO  
Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un piccolo balcone esposto a sud/ovest mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta

lato ord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 113.232,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO	80,88 mq	1.400,00 €/mq	€ 113.232,00	100,00%	€ 113.232,00
				Valore di stima:	€ 113.232,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 113.232,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	3754,78	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	53,88	€

**Valore finale di stima: € 108.423,34**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

139 di 193

del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### **CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"**

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

-"Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;

-"Borsino Immobiliare";

-Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq

1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;

-il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;

-il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00+1153,00+1800,00+1620,00) = 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 807, Sub. 157, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.402,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07,	2,43 mq	1.400,00 €/mq	€ 3.402,00	100,00%	€ 3.402,00

edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO					
Valore di stima:					€ 3.402,00

Valore di stima: € 3.402,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia6010	1000,00	€
Spese condominiali insolute	54,67	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	2,64	€

**Valore finale di stima: € 2.344,69**

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

### LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO  
Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate

in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 140, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.478,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO	1,77 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.478,00	100,00%	€ 2.478,00
Valore di stima:					€ 2.478,00

Valore di stima: € 2.478,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	33,01	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	1,64	€

**Valore finale di stima: € 1.443,35**

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## **CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"**

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenza (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

## **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

-"Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;

-"Borsino Immobiliare";

-Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima

zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 141, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.422,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO	1,73 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.422,00	100,00%	€ 2.422,00
				Valore di stima:	€ 2.422,00

Valore di stima: € 2.422,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	53,35	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	1,64	€

**Valore finale di stima: € 1.367,01**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio,

piazzi esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

**LOTTO 15**

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 807, Sub. 142, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.436,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO	1,74 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.436,00	100,00%	€ 2.436,00
Valore di stima:					€ 2.436,00

Valore di stima: € 2.436,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	104,57	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	1,64	€

**Valore finale di stima: € 1.329,79**

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## **CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"**

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

## **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;

- "Borsino Immobiliare";

- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 149, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.276,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO	12,34 mq	1.400,00 €/mq	€ 17.276,00	100,00%	€ 17.276,00
				Valore di stima:	€ 17.276,00

Valore di stima: € 17.276,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	81,65	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	4,28	€

**Valore finale di stima: € 16.190,07**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono

in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;
- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

#### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

## LOTTO 17

- Bene N° 17** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 160, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.696,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO	17,64 mq	1.400,00 €/mq	€ 24.696,00	100,00%	€ 24.696,00
				Valore di stima:	€ 24.696,00

Valore di stima: € 24.696,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	146,69	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	6,78	€

**Valore finale di stima: € 23.542,53**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già

richiamati in premessa).

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00 + 1153,00 + 1800,00 + 1620,00) = 1443,25$  €/mq

È possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.128,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO	11,52 mq	1.400,00 €/mq	€ 16.128,00	100,00%	€ 16.128,00
				Valore di stima:	€ 16.128,00

Valore di stima: € 16.128,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	80,33	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	4,84	€

**Valore finale di stima: € 15.042,83**

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

### **CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"**

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;

- "Borsino Immobiliare";

- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;

- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;

- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E'possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garage e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.612,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05,	2,58 mq	1.400,00 €/mq	€ 3.612,00	100,00%	€ 3.612,00

edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO					
Valore di stima:					€ 3.612,00

Valore di stima: € 3.612,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	3,44	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	2,41	€

**Valore finale di stima: € 2.606,15**

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

- CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.
- CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale. L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicitata attraverso:

- Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)
- Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

- Operatori economici;
- Imprese di costruzioni;
- Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO,codice di zona C2;
- "Borsino Immobiliare";
- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche simili, siti nella medesima zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq (1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25 €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

### LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO  
Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate

in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.464,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità deometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Magazzino Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO	1,76 mq	1.400,00 €/mq	€ 2.464,00	100,00%	€ 2.464,00
Valore di stima:					€ 2.464,00

Valore di stima: € 2.464,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione edilizia	1000,00	€
Spese condominiali insolute	44,33	€
Spese da sostenere per Interventi del 110%	2,34	€

**Valore finale di stima: € 1.417,3**

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Obiettivo della seguente STIMA è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda ed offerta. Si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima finalizzato alla ricognizione generale dei beni, attraverso il rilievo quotato, la constatazione dello stato generale del fabbricato, il grado di finitura, il contesto generale dell'impianto urbanistico della zona, il tutto finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. In particolare, si è proceduto ad una puntuale verifica delle condizioni delle unità immobiliari, tenendo come riferimenti primari ed essenziali le:

-CONDIZIONI ESTRINSECHE relative alla zona nella quale si trova il fabbricato, ossia vicinanza e collegamento al centro amministrativo e di affari, efficienza dei servizi pubblici, salubrità, determinati ceti di popolazione che abitano nella zona, vicinanza a negozi, uffici.

-CONDIZIONI INTRINSECHE, riguardanti il fabbricato oggetto di valutazione, quali l'esposizione, l'estetica, la rifinitura, utilizzazione di spazi interni ed esterni, distribuzione interna, dimensione dei vani.

## **CALCOLO VALORE DI STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO "PER VIA SINTETICA COMPARATIVA"**

La stima basata sul metodo sintetico comparativo, consiste sostanzialmente nella comparazione o confronto con altri fabbricati della zona avente caratteristiche simili, analizzando in particolare le analogie tra un fabbricato e l'altro presenti nella zona. Il metodo viene integrato con valutazioni analitiche dirette che mettono in conto le attuali condizioni di conservazione del fabbricato e di eventuali interventi di manutenzione e/o ristrutturazione. Il parametro di riferimento del valore di mercato è il metro quadro di superficie. Il calcolo della superficie lorda, viene integrata in termini percentuali di altre superfici di pertinenzialità (esempio, piazzali esterni) la cui somma determina la superficie convenzionale.

L'indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato si è esplicata attraverso:

-Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale (pubblicazioni OMI); (Allegato 07)

-Valori desunti dalle tabelle riportate dal quindicinale "Consulente Immobiliare" del Sole 24ore; -Agenzie immobiliari;

-Operatori economici;

-Imprese di costruzioni;

-Visure di ATTI PUBBLICI di vendita beni con caratteristiche analoghe.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di mercato dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato. Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato. Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito: -periodo di costruzione; -stabilità; -consistenza complessiva; -grado di finitura; -accessibilità; -salubrità; -stato di conservazione e manutenzione; -estetica, -orientamento; -vetustà; -livello di piano; -dimensione dei vani; -numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile; -aspetti estrinseci (già richiamati in premessa).

## **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile è stato desunto mediante i valori rintracciati dalle più recenti ed autorevoli pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi, quali:

- "Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023- II Semestre nella zona Semicentrale/- ZONE DI ESPANSIONE E COMPLETAMENTO LIMITROFE AL CENTRO, codice di zona C2;

- "Borsino Immobiliare";

- Agenzie Immobiliari operanti sul territorio locale e nazionale, ma con particolare attenzione alle caratteristiche del luogo.

Da queste ultime è stato possibile desumere, come già detto, oltre ai valori di compravendita anche quelli di mercato. Tali valori riferiti ad immobili residenziali coevi e con caratteristiche similari, siti nella medesima

zona, a ridosso dell'arteria commerciale e di viabilità principale del Comune di Montesilvano, sono stati assunti come di seguito riportati:

- il valore tratto dall'OMI varia da un minimo di €/mq 940,00 ad un massimo di €/mq 1400,00; il valore medio è pari ad €/mq 1200;
- il valore tratto dal "Borsino Immobiliare" varia da un minimo di €/mq 972,00 ad un massimo di €/mq 1333,00; il valore medio è pari ad €/mq 1153,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Idealista" si attese su €/mq 2000,00;
- il valore proposto dall'Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it" si attese su €/mq 1800,00;

Ai prezzi di mercato proposti si ritiene opportuno applicare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% che li avvicinano maggiormente ai prezzi di compravendita rilevati, rendendoli in questo modo, più verosimili.

Il valore unitario di riferimento dei beni in oggetto, basato sui valori medi riscontrati, ulteriormente mediati, ritenuto quindi tecnicamente accettabile, risulta pari a :

€/mq  $(1200,00+1153,00+1800,00+1620,00)= 1443,25$  €/mq

E' possibile applicare un valore medio pari ad €/mq 1400,00.

(Allegato n°07- Banca Dati Quotazioni Immobiliari)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che la stima è stata eseguita soltanto sugli immobili ai quali la sottoscritta ha potuto accedere unitamente al Custode.

Si precisa che gli immobili identificati nei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 sono stati oggetto di stima e depositati il 14/10/2023.

Gli immobili identificati nei lotti 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 SONO OGGETTO DI STIMA DEPOSITATI A DATA ODIERNA 30/08/2024.

Di 28 immobili pignorati (con Atto Esecutivo-Verbale di Pignoramento Immobili del 26/07/2022-Trascritto il 03/10/2022), a data odierna, viene depositata la stima di solo n°21 beni.

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 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alimonti Alessandra

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 1-Estratto di Mappa Catastale/Individuazione Confini (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE E PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ATTI AMMINISTRATIVI COMUNE MONTESILVANO-CERT.AGIBILITA' (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FORNITA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - REDAZIONE AUTONOMA PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI-BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UNITA' IMMOBILIARI (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 30/08/2024)

**LOTTO 9**

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord, mentre dal vano letto e dal vano guardaroba è possibile accedere ad una loggia esposta a sud. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 71, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 92.889,00**

**LOTTO 10**

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno e

dal vano guardaroba è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 89.957,39**

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un piccolo balcone esposto a sud/ovest mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato ord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.-normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 108.423,34**

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 157, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 2.344,69**

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 140, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 1.443,35**

## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 141, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 1.367,01**

## LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 142, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 149, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

## LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 160, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 23.542,53**

## LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 15.042,83**

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO

Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra

destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 2.606,15**

## **LOTTO 20**

- **Bene N° 20** - Magazzino ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO  
Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad area di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile residenziale realizzato su di un lotto identificato con la part.lla n°807. Il fabbricato ricade in zona ZONA: B9-P.Int.- normato dall'ART.43 delle Norme Tecniche di Attuazione(N.T.A.)del Comune di Montesilvano. (Allegato n°03 Atti Amministrativi) Si ritiene verificata la conformità urbanistica: l'immobile è stato realizzato secondo le prescrizioni delle Concessioni Edilizia rilasciate, rispondendo alle normative allora vigenti in materia di urbanistica. Prelevate alcune misure a campione, sia internamente sia esternamente, si è potuto constatare che esse sono conformi a quanto asserito nei progetti depositati, in particolare all'ultimo atto abilitativo: DIA n°042718 del 07/08/2003.

**Prezzo base d'asta: € 1.417,33**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.889,00**

Bene N° 9 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 10, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 71, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	68,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un balcone esposto a nord, mentre dal vano letto e dal vano guardaroba è possibile accedere ad una loggia esposta a sud. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.957,39**

Bene N° 10 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 01, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	66,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi discreto; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. Nel vano adibito a "guardaroba" la parete nella quale è collocata la porta-finestra che consente l'accesso al balcone, è investita da evidenti segni di muffe e condensa. Nel vano "letto" la parete a confine con il vano bagno presenta evidenti zone interessate da fenomeni infiltrativi e da sfarinamento dell'intonaco.		

<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato B facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore ad uso comune. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con ampio soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno e dal vano guardaroba è consentito l'accesso su di un balcone esposto ad est, mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta a nord. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.423,34

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 4, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso, Il grado di finimento di tutta l'unità immobiliare è da considerarsi mediocre; mentre il grado manutentivo è da ritenersi scadente. All'interno dell'abitazione, sono stati riscontrati arredi in stato di abbandono e malfunzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore. Il fabbricato è collocato all'interno di una corte esterna comune recintata. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è piuttosto regolare: si articola in una zona giorno costituita dall'ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno, ad un vano letto ed un vano guardaroba. Dal vano soggiorno è consentito l'accesso su di un piccolo balcone esposto a sud/ovest mentre dal vano letto è possibile accedere ad una loggia esposta lato ord/ovest. Sia il balcone che la loggia trovano affaccio sulla corte esterna ad uso comune recintata adibita a spazio di manovra e posti auto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.344,69**

Bene N° 12 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 41, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 157, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.443,35**

Bene N° 13 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 33, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 140, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.367,01

Bene N° 14 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 141, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.329,79

Bene N° 15 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 31, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 142, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. Presenta una porta di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il magazzino si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono		

	collegati con la corte esterna comune recintata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.190,07

Bene N° 16 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 32, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 149, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.542,53

Bene N° 17 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°07, edificio C, scala C, interno 39, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 160, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori		

	ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta libero da beni mobili.
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°7 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato C si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.042,83

Bene N° 18 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 22, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 94, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta basculante di accesso metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. L'autorimessa si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da una unità adibita ad uso autorimessa che si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse ed i locali ripostiglio. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso pedonale all'unità destinata a garage avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.606,15**

Bene N° 19 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 18 bis, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 106, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Presenta una porta metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il ripostiglio si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato con contratto di occupazione provvisoria stabilito dal Giudice		

**LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.417,33**

Bene N° 20 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Via Vincenzo Agostinone n°05, edificio B, scala B, interno 17, piano SEMINTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 107, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta funzionale al tipo di uso. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Su di un lato è presente una zona investita da presumibile infiltrazione. Presenta una porta metallica con porzioni superiori ed inferiori per griglie di aereazione. Il ripostiglio si presenta occupato da beni mobili.		
<b>Descrizione:</b>	Il lotto è costituito da un locale ad uso ripostiglio/magazzino collocato al piano seminterrato di un fabbricato denominato C facente parte di un complesso edilizio di quattro palazzine residenziali ubicate in Montesilvano Via Agostinone. L'immobile sopra descritto risulta di proprietà per l'intera quota di **** Omissis ****. L'accesso pedonale è garantito dalla strada comunale pubblica denominata Via Vincenzo Agostinone n°5 sulla quale insistono anche accessi carrabili che conducono ai locali interrati ospitanti le autorimesse, oltre ai magazzini. Il fabbricato B si sviluppa su sette livelli fuori terra destinati a civile abitazione con ultimo livello a copertura piana destinato a terrazza pertinenziale alle unità abitative del piano settimo. L'accesso all'unità destinata a ripostiglio/magazzino avviene tramite un disimpegno nel piano interrato collegato al vano scala condominiale a doppia rampa ed ascensore, che a loro volta sono collegati con la corte esterna comune recintata. L'accesso carrabile è garantito tramite una rampa con		

	cancello automatizzato che dalla Via Agostinone permette di raggiungere il piano seminterrato mediante uno spazio comune adibito ad aera di manovra dove sono collocati garages e locali ripostiglio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05,  
EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 10, PIANO 3

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46

Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708

Importo: € 1.001.729,66

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

Capitale: € 500.864,83

Spese: € 0,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Data: 12/06/2009

N° repertorio: 1225

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE  
N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 01, PIANO PRIMO**

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE  
N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 4, PIANO PRIMO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 41, PIANO SEMINTERRATO**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Annotazione a iscrizione-810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 09/11/2004  
Reg. gen. 18471 - Reg. part. 2459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 13 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 33, PIANO SEMINTERRATO**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 32, PIANO SEMINTERRATO**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39

ASTE GIUDIZIARIE  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 31, PIANO SEMINTERRATO**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Annotazione a Iscrizione-819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07, EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 32, PIANO SEMINTERRATO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

**BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°07,  
EDIFICIO C, SCALA C, INTERNO 39, PIANO SEMINTERRATO**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82

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

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

Capitale: € 250.558,91

Data: 06/11/2012

N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

#### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Annotazioni a iscrizioni

- **819 Restrizione di beni**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 17999 - Reg. part. 2392  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 22, PIANO SEMINTERRATO**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art.77 DPR 602/73 intr.dall'Art.16 D.Lgs 26/02/1999 n°46  
Iscritto a Pescara il 02/07/2009  
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 2708  
Importo: € 1.001.729,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.864,83  
Spese: € 0,00  
Percentuale interessi: 4,20 %  
Data: 12/06/2009  
N° repertorio: 1225
- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014

Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602

Importo: € 40.000,00

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

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

Capitale: € 24.139,39

Spese: € 10.860,61

Interessi: € 5.000,00

Data: 02/07/2014

N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017

Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736

Importo: € 48.558,48

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

Capitale: € 24.279,24

Data: 23/08/2017

N° repertorio: 883/8317

#### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022

Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271

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

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

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

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

**BENE N° 19 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VINCENZO AGOSTINONE N°05, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 18 BIS, PIANO SEMINTERRATO**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 06/11/2012

Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723

Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo

Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **810 Frazionamento in quota**

Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da 00300 RUOLO (Art.77 del DPR n°602 del 1973)  
Iscritto a Firenze il 06/11/2012  
Reg. gen. 14163 - Reg. part. 1723  
Importo: € 501.117,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.558,91  
Data: 06/11/2012  
N° repertorio: 230/8312
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescara il 31/10/2014  
Reg. gen. 11283 - Reg. part. 1602  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.139,39  
Spese: € 10.860,61  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 02/07/2014  
N° repertorio: 1349
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Roma il 24/08/2017  
Reg. gen. 11869 - Reg. part. 1736  
Importo: € 48.558,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.279,24  
Data: 23/08/2017  
N° repertorio: 883/8317

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescara il 03/10/2022  
Reg. gen. 15803 - Reg. part. 11271  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **810 Frazionamento in quota**  
Iscritto a Pescara il 03/11/2004  
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*