

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nicola Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 7 |
| Confini | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 7 |
| Consistenza | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 9 |
| Dati Catastali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 10 |
| Precisazioni | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 10 |
| Patti | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 11 |
| Stato conservativo..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 11 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 12 |
| Stato di occupazione..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 15 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 19 |
| Riepilogo bando d'asta | 21 |
| Lotto Unico | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E..... | 22 |

| | |
|--|----|
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.999,20 | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 23 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T..... | 23 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 23 |



All'udienza del 23/10/2025, il sottoscritto Geom. Di Nicola Marco, con studio in Via Tiburtina, 8 - Pescara (PE), email marco.dinicola1@libero.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Appartamento al piano terra in fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17 in zona periferica della città. L'accesso al bene avviene dalla predetta via, si tratta di una traversa della Via Vestina (S.S. 16 bis) in direzione del Comune di Cappelle Sul Tavo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 20/10/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Argantino Rossi è stato effettuato un sopralluogo sui beni. In tale occasione si è presa visione degli immobili assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Garage al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 20/10/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Argantino Rossi è stato effettuato un sopralluogo sui beni. In tale occasione si è presa visione degli immobili assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

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)

Il creditore procedente ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (certificato presente nel fascicolo) da cui si evince il regime di comunione legale. I beni rientranti nella procedura sono stati acquisiti con atto di compravendita del 06/10/1987 per Notaio N. Gioffre' rep. 26022 prima del matrimonio avvenuto il 29/06/2017, pertanto sono da considerarsi beni personali non rientranti nella comunione legale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

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)

Il creditore procedente ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (certificato presente nel fascicolo) da cui si evince il regime di comunione legale. I beni rientranti nella procedura sono stati acquisiti con atto di compravendita del 06/10/1987 per Notaio N. Gioffre' rep. 26022 prima del matrimonio avvenuto il 29/06/2017, pertanto sono da considerarsi beni personali non rientranti nella comunione legale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Appartamento a confine con fabbricato di cui alla p.lla 256, terreno di cui alla p.lla 620, garage di cui al sub. 2, terreno di cui alla p.lla 27, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Garage a confine con abitazione di cui al sub. 1, terreno di cui alla p.lla 620, con distacco verso terreno di cui alla p.lla 258, terreno di cui alla p.lla 27, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 66,00 mq | 76,00 mq | 1,00 | 76,00 mq | 3,13 m | terra |
| Ripostiglio e forno | 5,00 mq | 7,00 mq | 0,33 | 2,31 mq | 1,90 m | terra |
| Corte | 618,00 mq | 618,00 mq | 0,05 | 30,90 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 109,21 mq | | |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 109,21 mq | |

Appartamento al piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere oltre a un ripostiglio esterno con forno e la corte. Le altezze sono riferite a un valore medio trattandosi di coperture inclinate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Garage | 20,00 mq | 24,00 mq | 0,60 | 14,40 mq | 2,40 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 14,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 14,40 mq | | |

Garage al piano terra composto da un locale principale e un piccolo accessorio. L'altezza interna è riferita a un valore medio trattandosi di copertura inclinata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/02/2005 al 03/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 257, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 222,08 Piano T |

L'unità immobiliare risultava censita in epoca precedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: foglio 14 p.la 254 sub. 1 a seguito di denuncia di variazione per AMPLIAMENTO n. 1432/B del 13/08/1986 (in atti nel 06/09/1999).

Il lotto di cui fa parte il bene è stato costituito con TIPO MAPPALE MOD. 44 prot. 1433 del 1986 (in atti dal 04/12/2000) dalla fusione delle p.lle 254 e 257, con qualità ENTE URBANO di mq. 724.

Con variazione d'ufficio per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/01/2004 prot.

n. 3445 il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi: foglio 14 p.lla 257 sub. 1.
Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/02/2005 al 03/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 257, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Rendita € 45,19 Piano T |

L'unità immobiliare risultava censita in epoca precedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: foglio 14 p.lla 254 sub. 2 a seguito di denuncia di variazione per UNITA' AFFERENTE n. 1433/B del 13/08/1986.

Il lotto di cui fa parte il bene è stato costituito con TIPO MAPPALE MOD. 44 prot. 1433 del 1986 (in atti dal 04/12/2000) dalla fusione delle p.lle 254 e 257, con qualità ENTE URBANO di mq. 724.

Con variazione d'ufficio per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/01/2004 prot. n. 3445 il bene in oggetto assumeva i seguenti identificativi: foglio 14 p.lla 257 sub. 2.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 257 | 1 | 2 | A3 | 2 | 5 | 79 mq | 222,08 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le differenze si riferiscono ad una diversa ripartizione interna. Risulta errata l'indicazione dell'altezza interna e non è rappresentata la corte di pertinenza. Per quanto riguarda le coperture realizzate intorno al garage e al forno se ne considera la rimozione in quanto fatiscenti e irregolari sotto il profilo edilizio. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 257 | 2 | 2 | C6 | 6 | 25 | 24 mq | 45,19 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le differenze si riferiscono ad una diversa ripartizione interna. Risultano incongruenti i dati metrici tra consistenza e superficie catastale e non rispondenti alle misure reali riscontrate. Per quanto riguarda le coperture realizzate intorno al garage e al forno se ne considera la rimozione in quanto fatiscenti e irregolari sotto il profilo edilizio.

Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Presso il Comune di Montesilvano è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Presso il Comune di Montesilvano è stata richiesta la documentazione edilizia attestante la regolarità del bene in oggetto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita G. Rossini attraverso la corte del fabbricato confinante (p.lla 256). Il lotto è totalmente recintato vi sono un cancello carrabile e uno pedonale in comunione con il predetto fabbricato confinante (p.lla 256). Per quanto riguarda la presenza di servitù di passaggio oltre a quanto riportato nell'atto di compravendita del 03/11/1972 (all. n. 9) si fa presente che vi sono delle comunioni di fatto tra la porzione oggetto di espropriazione e quelle confinanti (fabbricato p.lla 256 e terreno p.lla 258) costituite oltre che dagli ingressi anche dalle aree esterne. A tal proposito si segnala che tra le due

porzioni di fabbricato e con il terreno distinto con la p.lla 258 non vi sono delimitazioni della proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita G. Rossini attraverso la corte del fabbricato confinante (p.lla 256). Il lotto è totalmente recintato vi sono un cancello carrabile e uno pedonale in comunione con il predetto fabbricato confinante (p.lla 256). Per quanto riguarda la presenza di servitù di passaggio oltre a quanto riportato nell'atto di compravendita del 03/11/1972 (all. n. 9) si fa presente che vi sono delle comunioni di fatto tra la porzione oggetto di espropriazione e quelle confinanti (fabbricato p.lla 256 e terreno p.lla 258) costituite oltre che dagli ingressi anche dalle aree esterne. A tal proposito si segnala che tra le due porzioni di fabbricato e con il terreno distinto con la p.lla 258 non vi sono delimitazioni della proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato risalente presumibilmente alla metà deli anni 60 e nel complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Si segnala che il piccolo ripostiglio esterno adiacente al garage ha copertura costituita da lastre in eternit. Le coperture realizzate in aderenza al garage e al ripostiglio esterno sono fatiscenti e se ne considera la rimozione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Il garage in oggetto risalente presumibilmente alla metà deli anni 70 si presenta in condizioni di manutenzione scadenti. Si segnala che la copertura è costituita da lastre di eternit. Le coperture realizzate in aderenza al garage e al ripostiglio esterno sono fatiscenti e se ne considera la rimozione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Non sono stati rinvenuti elaborati grafici che dimostrino la rappresentazione delle parti comuni. Si precisa che nella porzione in oggetto non sono presenti unità immobiliari di altra proprietà. Per le servitù esistenti di fatto, si rimanda a quanto riferito nel capitolo "PATTI".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Non sono stati rinvenuti elaborati grafici che dimostrino la rappresentazione delle parti comuni. Si precisa che nella porzione in oggetto non sono presenti unità immobiliari di altra proprietà. Per le servitù esistenti di fatto, si rimanda a quanto riferito nel capitolo "PATTI".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalla documentazione prodotta non risultano altre servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

Oltre a quanto riportato nell'atto di compravendita del 03/11/1972 (all. n. 9), per le servitù esistenti di fatto, si rimanda a quanto riferito nel capitolo "PATTI".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalla documentazione prodotta non risultano altre servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti.

Oltre a quanto riportato nell'atto di compravendita del 03/11/1972 (all. n. 9), per le servitù esistenti di fatto, si rimanda a quanto riferito nel capitolo "PATTI".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato costruito intorno alla metà degli anni 60, avente struttura portante in muratura, copertura a falde in latero cemento, tramezzature in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di ristrutturazione. L'unità è fornita di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio attualmente in disuso, gli ambienti sono scaldati con un climatizzatore. Le porte interne sono in legno tamburato, portoncino d'ingresso in alluminio, infissi in alluminio con persiane ad ante, pavimenti in monocottura/gres o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. L'abitazione è allaccia a tutte le reti di sottoservizi principali. L'area esterna è parzialmente recintata, in parte pavimentata e in parte destinata a verde (incolta). Vi sono inoltre un accesso pedonale ed uno carrabile entrambi in comunione con l'abitazione sul fronte strada (vedasi documentazione fotografica allegata). Il bene si presenta in mediocri condizioni. Il piccolo ripostiglio esterno adiacente al garage ha copertura in eternit.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Garage senza privo di rifiniture e impianti avente struttura in murature e copertura in lastre di eternit. La porta d'ingresso e gli infissi sono in ferro (vedasi documentazione fotografica allegata). Il bene si presenta in condizioni scadenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Il bene è detenuto in possesso da debitore esecutato e suoi familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Il bene è detenuto in possesso da debitore esecutato e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/02/2005 al 03/02/2025 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Nicola Giofrè | 06/10/1987 | 26022 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pescara | 03/11/1987 | 9563 | 7331 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento del 03/02/2025 r.p. 1073. La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-------------------|-------------------|----------------------|--|--|--|
| Dal 03/02/2005 al | **** Omissis **** | Compravendita | | | |

| | | | | |
|------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 03/02/2025 | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | Nicola Giofrè | 06/10/1987 | 26022 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Pescara | 03/11/1987 | 9563 | 7331 |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano atti successivi al pignoramento del 03/02/2025 r.p. 1073. La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pescara il 18/03/2024
 Reg. gen. 3968 - Reg. part. 512
 Quota: 1/1
 Importo: € 21.151,57
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 03/02/2025

Reg. gen. 1430 - Reg. part. 1073

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Oneri di cancellazione

Da informazioni avute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente occorre corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:
iscrizione r.p. n. 512/2024 € 294,00 (ipoteca giudiziale);
trascrizione r.p. n. 1073/2025 € 294,00 (pignoramento).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 18/03/2024

Reg. gen. 3968 - Reg. part. 512

Quota: 1/1

Importo: € 21.151,57

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 03/02/2025

Reg. gen. 1430 - Reg. part. 1073

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Da informazioni avute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente occorre corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:
iscrizione r.p. n. 512/2024 € 294,00 (ipoteca giudiziale);
trascrizione r.p. n. 1073/2025 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Per quanto riguarda la particella 257, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico. Essa ricade nelle previsioni del PRG in zona E1 - ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLE articoli 54 e 55 NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Per quanto riguarda la particella 257, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico. Essa ricade nelle previsioni del PRG in zona E1 - ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLE articoli 54 e 55 NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Montesilvano è emerso che per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 31/05/1966 (costruzione di un capannone da adibire aa allevamento di polli);
- progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 29/08/1972 (variante delle destinazione di un fabbricato);
- risulta il certificato di abitabilità rilasciato in data 02/01/1973;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1166 del 11/05/1991 (accessori esterni pratica di condono edilizio prot. 22800 del 31/05/1986).

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata.

Le modifiche si riferiscono principalmente a una diversa ripartizione interna (vedasi planimetria schematica

allegata).

Inoltre si rileva una diversa altezza dello stato di fatto rispetto a quanto indicato nei vari progetti approvati. Per tutto quanto si ritiene necessaria una sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 i cui costi tecnici e amministrativi si stimano in € 4.500,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Montesilvano è emerso che per il locale in oggetto è stato rilasciato il seguente titoli edilizio:

- concessione edilizia in sanatoria n. 1166 del 11/05/1991 (accessori esterni pratica di condono edilizio prot. 22800 del 31/05/1986).

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata.

Le differenze si riferiscono alla ripartizione interna e modifiche prospettiche (vedasi planimetria schematica allegata).

Per quanto sopra si ritiene necessaria una sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 i cui costi tecnici e amministrativi si stimano in € 4.500,00.

Le coperture realizzate in aderenza al garage e al ripostiglio esterno sono fatiscenti e se ne considera la rimozione (si segala la presenza di lastre in eternit).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è soggetto a condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è soggetto a condominio.

Viste le caratteristiche dei beni, la loro destinazione, consistenza e ubicazione si ritiene necessaria la formazione di un unico lotto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
 Appartamento al piano terra in fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17 in zona periferica della città. L'accesso al bene avviene dalla predetta via, si tratta di una traversa della Via Vestina (S.S. 16 bis) in direzione del Comune di Cappelle Sul Tavo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 87.368,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
 Garage al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.520,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 109,21 mq | 800,00 €/mq | € 87.368,00 | 100,00% | € 87.368,00 |
| Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | 14,40 mq | 800,00 €/mq | € 11.520,00 | 100,00% | € 11.520,00 |

Valore di stima: € 98.888,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Altro - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e stato edilizio dei beni venduti . | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 88.999,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di servitù come riportato nel capitolo dei PATTI. Inoltre l'area esterna non è rappresentata nella planimetria catastale della unità immobiliare principale.

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 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nicola Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale;
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie delle unità immobiliari;
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie schematiche;



- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia;
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità;
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 1972 con servitù;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verifica ipotecaria;
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica¹



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
Appartamento al piano terra in fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17 in zona periferica della città. L'accesso al bene avviene dalla predetta via, si tratta di una traversa della Via Vestina (S.S. 16 bis) in direzione del Comune di Cappelle Sul Tavo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 257, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico. Essa ricade nelle previsioni del PRG in zona E1 - ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLE articoli 54 e 55 NTA.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T
Garage al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 257, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico. Essa ricade nelle previsioni del PRG in zona E1 - ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLE articoli 54 e 55 NTA.

Prezzo base d'asta: € 88.999,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.999,20

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 109,21 mq |
| Stato conservativo: | L'abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato risalente presumibilmente alla metà deli anni 60 e nel complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Si segnala che il piccolo ripostiglio esterno adiacente al garage ha copertura costituita da lastre in eternit. Le coperture realizzate in aderenza al garage e al ripostiglio esterno sono fatiscenti e se ne considera la rimozione. | | |
| Descrizione: | Appartamento al piano terra in fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17 in zona periferica della città. L'accesso al bene avviene dalla predetta via, si tratta di una traversa della Via Vestina (S.S. 16 bis) in direzione del Comune di Cappelle Sul Tavo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene è detenuto in possesso da debitore esecutato e suoi familiari. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Montesilvano (PE) - G. Rossini n. 17, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 257, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 | Superficie | 14,40 mq |
| Stato conservativo: | Il garage in oggetto risalente presumibilmente alla metà deli anni 70 si presenta in condizioni di manutenzione scadenti. Si segnala che la copertura è costituita da lastre di eternit. Le coperture realizzate in aderenza al garage e al ripostiglio esterno sono fatiscenti e se ne considera la rimozione. | | |
| Descrizione: | Garage al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via G. Rossini n. 17. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene è detenuto in possesso da debitore esecutato e suoi familiari. | | |

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/03/2024
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 512
Quota: 1/1
Importo: € 21.151,57
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 03/02/2025
Reg. gen. 1430 - Reg. part. 1073
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - G. ROSSINI N. 17, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 18/03/2024
Reg. gen. 3968 - Reg. part. 512
Quota: 1/1
Importo: € 21.151,57
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 03/02/2025
Reg. gen. 1430 - Reg. part. 1073
Quota: 1/1



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di MARATHON SPV SRL CONTRO **** Omissis **** gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

