



# TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sala Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da



Coiffe yiscare:

contro



## MANDATO SUPPLETIVO



Incarico ORIGINARIO.....	3
Premessa - risultanze originarie.....	3
<i>Regolarità edilizia</i> .....	3
<i>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3</i> .....	3
<i>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T</i> .....	4
<i>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T</i> .....	4
<i>STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI</i> .....	4
MANDATO SUPPLETIVO.....	7
SVOLGIMENTO MANDATO SUPPLETIVO.....	7
REVISIONE REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
<i>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3</i> .....	8
<i>Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T</i> .....	8
<i>Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T</i> .....	8
REVISIONE ESTIMATIVA.....	8
AGGIORNAMENTO - Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
<i>Lotto Unico</i> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	11
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.853,25</i> .....	11

## INCARICO ORIGINARIO

In data 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Saia Filippo, con studio in Corso Umberto, 44 - Pescara (PE), email filippo.saia.fs@gmail.com, PEC filippo.saia@archiworldpec.it, Tel. 085 4224007, Fax 085 375254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente la relazione originaria datata 27/9/2024 in parl data.

## PREMESSA - RISULTANZE ORIGINARIE

Nell'originario elaborato peritale del 27/9/2024 - cui si rinvia - con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, costituenti unico lotto e più precisamente coincidenti con:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T
- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T

il sottoscritto tra l'altro evidenziava quanto riportato per stralci in appresso.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I).*

*Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).*

**Debitamente considerati:**

- l'irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste, pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D);
- l'attuale stato dei luoghi, difforme dalla planimetria catastale presentata in data 1/10/2007 relativamente alle altezze interne (ovvero del solaio di copertura trattandosi sostanzialmente di mansarda) ed alla presenza di un locale igienico non rappresentato (Allegato B);
- la foto aerea riferibile al 7/9/2007 ed acquisita sulla piattaforma denominata "Google Earth" (Allegato R), che mostra una situazione esterna difforme dalla citata planimetria catastale del 1/10/2007 ma sostanzialmente coincidente con la configurazione attuale dell'immobile, come rappresentata da ulteriore foto aerea recente (Allegato S) e dall'insieme della documentazione fotografica eseguita sui luoghi (Allegato F);
- l'individuazione, nella citata sentenza di divorzio (Allegato D), di "... certificato di agibilità rilasciato in data 31.05.2018 ...";

*il sottoscritto, pur alla luce del disposto di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del T.U. sull'edilizia, ritenendo inattendibile la planimetria di primo accatastamento ed insufficiente l'immagine d'epoca reperita, evidenzia che la regolarità edilizia dell'immobile in parola, sulla scorta delle indagini esperite e della documentazione disponibile, sia al momento indeterminata, con conseguente deprezzamento del bene in sede estimativa.*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, PIANO T**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I).*

*Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).*

*Stante l'irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste - pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D) - nonché l'oggettiva impossibilità di eseguire esatte misurazioni sui luoghi a fini di comparazione con la planimetria di primo accatastamento di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia, correlata al materiale depositato all'interno del garage che ne ha impedito materialmente il rilievo (vedasi in particolare foto n° 29 - Allegato F), risulta indeterminata la regolarità edilizia dell'immobile in parola, con conseguente deprezzamento del bene in sede estimativa.*

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T**

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*A seguito di formale istanza di accesso agli atti inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montesilvano e di successivi approfondimenti riguardanti le pregresse autorizzazioni edilizie e l'agibilità delle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero dell'intero fabbricato, il Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale certificava formalmente l'irreperibilità della documentazione richiesta (Allegato I).*

*Nel corso di tali ricerche il sottoscritto altresì rilevava l'assenza dell'intero fabbricato - di cui le unità in parola costituiscono porzione - dalla planimetria comunale di riferimento nella ricerca delle pratiche catastali, denominata "Fascicolo" (Allegato I).*

*Stante l'attuale irreperibilità delle autorizzazioni edilizie richieste - pur individuate sia nell'atto di compravendita in data 6/12/2007 (Allegato C), sia nella sentenza di divorzio del 10/7/2018 (Allegato D) - nonostante il difetto di chiara delimitazione dell'immobile (vedasi in particolare foto n° 31/32 - Allegato F), il sottoscritto ritiene che, con riferimento alla planimetria di primo accatastamento, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia, il posto auto in questione, salvo approfondimenti celerimetrici, sia da ritenersi conforme.*

**STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI**

*Trattandosi di appartamento oltre annessi funzionali coincidenti con garage e posto auto ubicati in corrispondenza del medesimo fabbricato si ritiene opportuna la formazione di singolo lotto di vendita, non soggetto ad IVA. 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 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più*

probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3**  
 Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 95.874,52  
 La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):  
 - variabili tra un minimo pari ad €/mq. 840,00 ed un massimo pari ad €/mq. 1.250,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 1.045,00;  
 - corrispondente ad €/mq. 907,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";  
 - corrispondente ad €/mq. 1.450,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "immobiliare.it";  
 - pari ad €/mq. 1.415,00 quale valore medio desunto da comparabili annunci di vendite immobiliari.  
 Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq.  $(1.045,00 + 907,00 + 1.450,00 + 1.415,00) : 4 = €/mq. 1.204,00$ .  
 In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, stante la peculiarità rilevata, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente inerente il deprezzamento.
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T**  
 Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 14.686,60  
 La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):  
 - variabili tra un minimo pari ad €/mq. 640,00 ed un massimo pari ad €/mq. 950,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 795,00;  
 - corrispondente ad €/mq. 758,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";  
 - pari ad €/mq. 650,00 quale valore medio desunto da indagini di mercato eseguite in zona.  
 Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq.  $(795,00 + 758,00 + 650,00) : 3 = €/mq. 734,33$ .  
 In ordine agli oneri correlati alla situazione urbanistica, stante la peculiarità rilevata, il sottoscritto rinvia a successiva sezione della presente inerente il deprezzamento.
- **Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T**  
 Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del Comune di Montesilvano (PE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.384,00

La stima è stata esperita a mezzo di criterio sintetico-comparativo, fondato su ricerche di mercato e serie storiche di prezzi noti di beni comparabili, in cui i più probabili valori unitari di riferimento di immobili omologhi sono stati identificati con riferimento ai valori medi come segue (Allegato "O"):

- variabili tra un minimo pari ad €/mq. 250,00 ed un massimo pari ad €/mq. 370,00 secondo i dati desunti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, conseguentemente assunto pari ad €/mq. 310,00;

- corrispondente ad €/mq. 286,00 secondo i dati desunti da sito specializzato di settore denominato "borsinoimmobiliare.it";

- pari ad €/mq. 250,00 quale valore medio desunto da indagini di mercato eseguite in zona.

Conseguentemente, sulla scorta dei dati esposti, il più probabile valore unitario statisticamente applicabile, arrotondato all'unità, risulta pari a €/mq.  $(310,00 + 286,00 + 250,00) : 3 = €/mq. 282,00$ .

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3	79,63 mq	1.204,00 €/mq	€ 95.874,52	100,00%	€ 95.874,52
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T	20,00 mq	734,33 €/mq	€ 14.686,60	100,00%	€ 14.686,60
Bene N° 3 - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T	12,00 mq	282,00 €/mq	€ 3.384,00	100,00%	€ 3.384,00
				Valore di stima:	€ 113.945,12

Valore di stima: € 113.945,12

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 85.458,84

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, tenuto altresì conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
- della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
- dello stato di occupazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

6 di 12

- dei profili di indeterminazione rilevati in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica e dei correlati oneri di eventuale adeguamento;

- dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale e dei correlati oneri di allineamento,

il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettazione di criteri probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale variabile tra un minimo del 20% ed un massimo del 30%, concretamente assunta pari al valore medio del 25%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente ad € 85.458,84.

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rinviando alle relative specifiche sezioni della presente disamina, si segnala l'indeterminazione dei beni nn. 1 e 2 relativamente alle rispettive condizioni di regolarità edilizia.

### MANDATO SUPPLETIVO

All'esito di dette risultanze la S.V. - in verbale di udienza del 21/5/2025 - riteneva "... opportuno un supplemento di CTU onde verificare la procedura per la individuazione dell'immobile utile per la messa in vendita e provvede in tal senso ... per tale incarico assegna un termine per il deposito dell'elaborato entro 5 giorni prima dell'udienza. Rinvia alla udienza del 5.11.2025 ..." (Allegato T).

### SVOLGIMENTO MANDATO SUPPLETIVO

Ad evasione del mandato suppletivo ricevuto il sottoscritto svolgeva una serie di generalizzate ed informali indagini, acquisendo informazioni utili dal Professionista che aveva predisposto il primo accatastamento (Geom. [redacted] la stessa ditta costruttrice [redacted] grazie alle quali individuava il progettista [redacted] della persona dell'Ingegnere [redacted] dello Studio Tecnico "Arc [redacted]

A seguito di informali contatti con detto Studio Tecnico, l'Arch. [redacted] cortesemente reperiva presso l'archivio di studio e consegnava al sottoscritto copia della seguente documentazione:

- elaborato grafico inerente D.I.A. in data 30/7/2007, pro [redacted] completa di timbro del Comune di Montesilvano (Allegato U).
- elaborato grafico (Allegato V) e relazione tecnica (Allegato Z) inerenti D.I.A. in data [redacted] completi di timbro del Comune di Montesilvano;
- domanda di permesso di Agibilità in data 3/12/2007, completo di timbro del Comune di Montesilvano (Allegato Z1), senza riscontri del rilascio del permesso richiesto.

Quindi, al fine di completare le verifiche comparative dello stato dei luoghi rispetto alla predetta documentazione acquisita, il sottoscritto esperiva ulteriore sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 3/7/2025 - oggettivamente limitata da generalizzati ingombri all'interno delle unità immobiliari - redigendo verbale di rito (Allegato Z2) ed eseguendo ulteriore documentazione fotografica (Allegato Z3).

## REVISIONE REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla scorta della ulteriore documentazione acquisita, che sostanzialmente coincide con gli ultimi due dei tre titoli edilizi citati sia nell'atto di vendita in data [redacted] (Allegato C alla disamina originaria), sia nella sentenza di divorzio del [redacted] (Allegato D alla disamina originaria) e più precisamente:

- elaborato grafico inerente D.I.A. in data [redacted] (Allegato U);
- elaborato grafico (Allegato V) e relazione tecnica (Allegato Z) inerenti D.I.A. in data [redacted]

In ipotesi di validazione degli stessi - comunque demandata al superiore vaglio della S.V. in quanto acquisiti in copia informale seppure recanti i timbri comunali - e conseguente possibilità di procedere alla vendita dei beni in questione, il sottoscritto ha proceduto alla seguente revisione della regolarità urbanistica dei beni.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 12, PIANO 3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, PIANO T**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE, 10, PIANO T**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non è stata reperita la certificazione della relativa agibilità.

Sulla scorta delle citate acquisizioni documentali - tenuto conto in particolare della documentazione di cui alla D.I.A. in data 31/5/2007, prot. 21445 (Allegati V - Z) e del sopraluogo esperito (Allegato Z2) - il sottoscritto rileva una sostanziale conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, a meno della realizzazione di un w.c. in corrispondenza della camera posta all'angolo a Sud dell'appartamento.

## REVISIONE ESTIMATIVA

Confermati la formazione di unico lotto ed i criteri estimativi di cui all'originario elaborato peritale - oltre alle ulteriori risultanze non contemplate dalla presente disamina - con conseguente determinazione, al netto del deprezzamento, del valore complessivo pari ad € 113.945,12 il sottoscritto, alla luce delle nuove risultanze in precedenza evidenziate e ferme restando le precedenti, con le premesse di cui sopra ritiene di procedere alla revisione della percentuale di deprezzamento in appresso

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 96.853,25**

Infatti, debitamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, tenuto altresì conto:

- delle attuali contingenze del mercato immobiliare;
- della assenza di garanzia per vizi, correlata alla specifica procedura di vendita;
- dello stato di occupazione;
- dei profili di difformità rilevati in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica;
- della irreperibilità della certificazione di agibilità;

- dei profili di difformità rilevati in ordine alla conformità catastale, il sottoscritto, al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del bene in parola in ragione delle sue peculiarità e della sua concreta appetibilità commerciale, in accettabili termini probabilistici ha ritenuto di deprezzare il lotto di che trattasi con percentuale differente rispetto a quella originaria, ovvero variabile tra un minimo del 10% ed un massimo del 20%, concretamente assunta pari al valore medio del 15%, con conseguente determinazione del valore finale corrispondente ad € 96.853,25.

In tale deprezzamento risultano statisticamente inclusi gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale ed urbanistica poiché ipotesi da verificare analiticamente con rilievo non consentito dallo stato dei luoghi al momento dell'accesso (Allegato Z3), nonché variabili in funzione delle possibili scelte dell'avente titolo in ordine alla possibilità di eseguire un accertamento di conformità, ovvero di ripristinare la configurazione assentita, quindi procedere alla richiesta della certificazione di Agibilità.

### AGGIORNAMENTO - RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Rinviando alle relative specifiche sezioni della presente disamina e di quella originaria datata 27/9/2024, si segnalano ad oggi profili di difformità in ambito catastale ed urbanistico dovuto alla presenza di un locale w.c. progettualmente non assentito e catastalmente non rappresentato, oltre a rappresentazioni di altezze interne non corrette sulla stessa planimetria catastale.

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

Pescara, Il 08/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Saia Filippo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - T - Verbale di udienza in data 21/5/2025
- ✓ Altri allegati - U - Tavola D.I.A. del 30/6/2006, prot. 35455;
- ✓ Altri allegati - V - Tavola D.I.A. del 31/5/2007, prot. 21445;
- ✓ Altri allegati - Z - Relazione tecnica D.I.A. del 31/5/2007, prot. 21445;
- ✓ Altri allegati - Z1 - Richiesta di agibilità in data 3/12/2007;
- ✓ Altri allegati - Z2 - Verbale di sopraluogo in data 3/7/2025;
- ✓ Altri allegati - Z3 - Documentazione fotografica.

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 12, piano 3**  
 Appartamento al piano 3° o sottotetto di fabbricato di maggior consistenza, composto da 5,5 vani catastali, non servito da ascensore e sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 11, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M all'elaborato del 27/9/2024).
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, piano T**  
 Garage al piano terra costituente porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M all'elaborato del 27/9/2024).
- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Giulio Monteverde, 10, piano T**  
 Posto auto al piano terra in area cortilizia recintata e dotata di cancello carrabile, sito in zona periferica del Comune di Montesilvano (PE).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 782, Sub. 15, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Stanti i dati forniti dal Geoportale urbanistico del Comune di Montesilvano (con aggiornamento al 5-9-24) il fabbricato di cui l'unità in parola costituisce porzione risulta ubicato in sottozona B4 di P.R.G., regolata dall'art. 34 delle N.T.A. (Allegato M all'elaborato del 27/9/2024).

**Prezzo base d'asta: € 96.853,25**