

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nicola Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	8
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	15

Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	16
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	18
Stato di occupazione.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	20

Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	23
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare .....	28
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 889.078,40</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2° .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T .....	34

All'udienza del 27/02/2025, 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 04/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T





LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Villa al piano terra disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.

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.

In data 18/03/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Sandro Marcucci 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 (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

Villa ai piani 1° e 2° disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.

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.

In data 18/03/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Sandro Marcucci 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 (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Garage al piano terra facente parte di una villa ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25.

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.

In data 18/03/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Sandro Marcucci 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 (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

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

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

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

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

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

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

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile delle debentrici esegutate. Dagli estratti dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Pescara risulta quanto segue:

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno stipulato convenzioni matrimoniali".
- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno scelto il regime di separazione dei beni" (vedasi all. n. 9).

I beni sono pervenuti alle debentrici esegutate con decreto di trasferimento del Tribunale di Pescara del 24/07/2001 rep. n. 1211 - trascritto a Pescara il 25/07/2001 r.p. 5905.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile delle debentrici esegutate. Dagli estratti dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Pescara risulta quanto segue:

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno stipulato convenzioni matrimoniali";

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno scelto il regime di separazione dei beni" (vedasi all. n. 9).

I beni sono pervenuti alle debitrice esegutate con decreto di trasferimento del Tribunale di Pescara del 24/07/2001 rep. n. 1211 - trascritto a Pescara il 25/07/2001 r.p. 5905.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle debitrice esegutate. Dagli estratti dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Pescara risulta quanto segue:

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno stipulato convenzioni matrimoniali";

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'estratto riporta nelle annotazioni a margine "...hanno scelto il regime di separazione dei beni" (vedasi all. n. 9).

I beni sono pervenuti alle debitrice esegutate con decreto di trasferimento del Tribunale di Pescara del 24/07/2001 rep. n. 1211 - trascritto a Pescara il 25/07/2001 r.p. 5905.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Appartamento a confine con distacco verso Strada Comunale Chiappinello a due lati, con fabbricato di cui alla p.lla 453, terreno di cui alla p.lla 26, salvo altri e più aggiornati confini.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento a confine con distacco verso Strada Comunale Chiappinello a due lati, con fabbricato di cui alla p.lla 453, terreno di cui alla p.lla 26, salvo altri e più aggiornati confini.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Garage a confine con Strada Comunale Chiappinello, fabbricato di cui alla p.lla 453, corte comune a più lati, salvo altri e più aggiornati confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	T
Androne	14,00 mq	14,00 mq	0,60	8,40 mq	3,00 m	T
Vano scala	8,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	0,00 m	T
Locale tecnico 1	7,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	T
Legnaia	2,00 mq	2,00 mq	0,40	0,80 mq	0,00 m	T
Corte e camminamenti	1814,00 mq	1814,00 mq	0,025	45,35 mq	0,00 m	T
Logge	8,00 mq	8,00 mq	0,33	2,64 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>218,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>218,99 mq</b>		

Appartamento al piano terra composto da soggiorno/pranzo, cucina, wc con antibagno, disimpegno, bagno e due camere.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene n. 1 sono state inserite le porzioni identificate come beni comuni non censibili quali, androne, vano scala, locale tecnico 1, legnaia, logge e la corte esterna.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione primo piano	144,00 mq	167,00 mq	1	167,00 mq	3,00 m	1°

Vano scala	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	1°
Abitazione secondo piano	79,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,54 m	2°
Locali di sgombero	59,00 mq	66,00 mq	0,6	39,60 mq	1,73 m	2°
Balconi	95,00 mq	101,00 mq	0,33	33,33 mq	0,00 m	1°
Caldana ripostiglio	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,95 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>341,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>341,93 mq</b>		

Appartamento ai piani primo e secondo composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, due camere e spogliatoio, oltre ai balconi al primo piano; ampio soggiorno con wc e locali di sgombero al secondo piano, oltre a un terrazzino panoramico e piccoli ripostigli nelle caldane del sottotetto. I piani sono collegati da una scala interna a chiocciola.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	28,00 mq	34,00 mq	0,6	20,40 mq	2,10 m	T
Centrale termica	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

Garage al piano terra composto da un unico locale.

Nel calcolo della superficie commerciale del bene n. 3 è stata inserita la centrale termica identificata come bene comune non censibile.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T

L'unità immobiliare risultava censita in epoca precedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: foglio 17 p.lla 25 sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 7,5 a seguito di denuncia di variazione n. 41175 del 14/03/2002 per DIVISIONE - FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE - GARAGE - BENE COMUNE E ABITAZIONE.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 774,69 Piano 1°-2°

L'unità immobiliare risultava censita in epoca precedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: foglio 17 p.lla 25 sub. 7 cat. A/3 cl. 3 vani 15 a seguito di denuncia di variazione n. 41175 del 14/03/2002 per DIVISIONE - FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE - GARAGE - BENE COMUNE E ABITAZIONE.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 25, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 28 Rendita € 43,38 Piano T

L'unità immobiliare risultava censita in epoca precedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: foglio 17 p.lla 25 sub. 5 cat. C/6 cl. 5 mq. 28 a seguito di denuncia di variazione n. 41175 del 14/03/2002 per DIVISIONE - FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE - GARAGE - BENE COMUNE E ABITAZIONE.

Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	25	6	2	A3	3	7,5	153 mq	387,34 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	25	7	2	A3	3	15	347 mq	774,69 €	1°-2°	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Risulta una tramezzatura non indicata negli elaborati al secondo piano (sottotetto) nella zona "sgombero" adiacente la scala a chiocciola, ritenuta influente ai fini catastali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	25	5	2	C6	5	28	34 mq	43,38 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In base alle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

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

### **PATTI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata libera.

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita Strada Comunale Chiappinello attraverso la corte comune.

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici esegutate per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27).

Il muro di recinzione su cui è posto il suddetto cancello, posizionato sul retro del fabbricato, è ricadente all'interno dei limiti di confine della p.lla 25 (vedasi planimetria all. n. 3 e foto nn. 3-14).

---

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata libera.

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita Strada Comunale Chiappinello attraverso la corte comune.

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici esegutate per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27).

Il muro di recinzione su cui è posto il suddetto cancello, posizionato sul retro del fabbricato, è ricadente all'interno dei limiti di confine della p.lla 25 (vedasi planimetria all. n. 3 e foto nn. 3-14).

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Il locale al momento del sopralluogo è risultato libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1973/1975 e oggetto di lavori di ristrutturazione alla fine degli anni 80.

L'abitazione si presenta di buone condizioni.

---

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1973/1975 e oggetto di lavori di ristrutturazione alla fine degli anni 80.

L'abitazione si presenta di buone condizioni.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Il garage è stato realizzato intorno alla fine degli anni 70 e si presenta in condizioni scadenti.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 8 - bene comune non censibile (c.t., legnaia, androne e corte).

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 8 - bene comune non censibile (c.t., legnaia, androne e corte).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO (vedi all. n. 6) in cui sono individuate le parti comuni, in particolare il sub. 8 - bene comune non censibile (c.t., legnaia, androne e corte).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

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

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici eseguite per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27 - vedi foto nn. 3-14).

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

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

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici eseguite per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27 - vedi foto nn. 3-14).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

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

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici eseguite per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27 - vedi foto nn. 3-14).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale avente struttura in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature e tramezzature in laterizio, copertura a falde in cemento armato. Le pareti interne sono tinteggiate quelle esterne intonacate e tinteggiate con rivestimenti a faccia vista. Gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione, l'unità è fornita di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, porte interne in legno, portoncino d'ingresso metallo, infissi in legno, pavimenti misti in monocottura/gres o similare e parquet, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La scala interna è rivestita in legno. L'area esterna è totalmente recintata vi sono un accesso pedonale ed uno carrabile ed è divisa tra aree verdi, pedonali e carrabili. Vedasi documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Appartamento ai piani primo e secondo facente parte di un fabbricato residenziale avente struttura in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature e tramezzature in laterizio, copertura a falde in cemento armato. Le pareti interne sono tinteggiate quelle esterne intonacate e tinteggiate con rivestimenti a faccia vista. Gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione, l'unità è fornita di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, porte interne in legno, portoncino d'ingresso metallo, infissi in legno con persiane a ante, pavimenti misti in monocottura/gres o similare, parquet e marmo, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare e marmo. Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La scala interna è rivestita in legno. Vedasi documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Locale al piano terra si presume avente struttura in muratura, solaio in latero cemento, tramezzature in laterizio.

Il pavimento è in piastrelle di monocottura o similare la porta d'ingresso è in metallo. Il bene si presenta in condizioni scadenti, vedasi documentazione fotografica allegata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

L'immobile risulta libero

I beni sono detenuti in possesso dalle debentrici esegutate.

**BENE N° 2** - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°

L'immobile risulta libero

I beni sono detenuti in possesso dalle debentrici esegutate.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T

L'immobile risulta libero

I beni sono detenuti in possesso dalle debentrici esegutate.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice dell'Eseuzione	24/07/2001	1211	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	25/07/2001	8796	5905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 20/01/2025 r.p. 540.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice dell'Eseuzione	24/07/2001	1211	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	25/07/2001	8796	5905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 20/01/2025 r.p. 540.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 20/01/2005 al 20/01/2025	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice dell'Eseuzione	24/07/2001	1211	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescara	25/07/2001	8796	5905
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 20/01/2025 r.p. 540.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata desunta dalla certificazione notarile allegata alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/08/2013  
Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219  
Quota: 1/1  
Importo: € 825.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Formalità a favore di BANCA CARIFE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di

proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/01/2025

Reg. gen. 703 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### 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. 1219/2013 € 35,00 (ipoteca volontaria);  
trascrizione r.p. n. 540/2025 € 294,00 (pignoramento).

## **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescara il 01/08/2013

Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 825.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/01/2025

Reg. gen. 703 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### **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. 1219/2013 € 35,00 (ipoteca volontaria);  
 trascrizione r.p. n. 540/2025 € 294,00 (pignoramento).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescara il 01/08/2013

Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 825.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/01/2025

Reg. gen. 703 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### **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. 1219/2013 € 35,00 (ipoteca volontaria);  
trascrizione r.p. n. 540/2025 € 294,00 (pignoramento).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, 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:

- licenza edilizia n. 724 del 14/02/1972;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 01/02/1989;  
- concessione edilizia n. 4077 del 15/04/1989;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002.  
Risulta il certificato di agibilità n. 34240 del 24/07/2014.

In base alle verifiche eseguite, si dichiara lo stato dei luoghi conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002).

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

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

- licenza edilizia n. 724 del 14/02/1972;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 01/02/1989;  
- concessione edilizia n. 4077 del 15/04/1989;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002.  
Risulta il certificato di agibilità n. 34240 del 24/07/2014.

In base alle verifiche eseguite, si dichiara lo stato dei luoghi conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002). Risulta una tramezzatura non indicata negli elaborati al secondo piano (sottotetto) nella zona "sgombero" adiacente la scala a chiocciola, ritenuta ininfluyente ai fini edilizi.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, 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:

- licenza edilizia n. 724 del 14/02/1972;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 138 del 01/02/1989;  
- concessione edilizia n. 4077 del 15/04/1989;  
- concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002.  
Risulta il certificato di agibilità n. 34240 del 24/07/2014.

In base alle verifiche eseguite, si dichiara lo stato dei luoghi conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 29/07/2002).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è sottoposto a condominio.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è sottoposto a condominio.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è sottoposto 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** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T  
Villa al piano terra disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 350.384,00  
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** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°  
Villa ai piani 1° e 2° disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 547.088,00  
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° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T  
Garage al piano terra facente parte di una villa ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.400,00  
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
<b>Bene N° 1</b> - Villa Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T	218,99 mq	1.600,00 €/mq	€ 350.384,00	100,00%	€ 350.384,00
<b>Bene N° 2</b> - Villa Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°	341,93 mq	1.600,00 €/mq	€ 547.088,00	100,00%	€ 547.088,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T	24,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
				Valore di stima:	€ 935.872,00

Valore di stima: € 935.872,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 889.078,40**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di un cancello carrabile sul retro del fabbricato utilizzato dalle debentrici eseguite per l'accesso su altri terreni di loro proprietà (non rientranti nella presente procedura fg. 17 p.lle 26 - 27).

Si segnala altresì che il muro di recinzione su cui è posto il suddetto cancello, posizionato sul retro del fabbricato, è ricadente all'interno dei limiti di confine della p.lla 25 (vedasi planimetria all. n. 3 e foto nn. 3-14).

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 22/05/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di nomina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ 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 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verifica ipotecaria
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T  
Villa al piano terra disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°  
Villa ai piani 1° e 2° disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T  
Garage al piano terra facente parte di una villa ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 25, si tratta di un terreno sul quale è stato già edificato un fabbricato sul quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

**Prezzo base d'asta: € 889.078,40**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 889.078,40**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	218,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1973/1975 e oggetto di lavori di ristrutturazione alla fine degli anni 80. L'abitazione si presenta di buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Villa al piano terra disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.		
<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° 2 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano 1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	341,93 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è stato costruito tra gli anni 1973/1975 e oggetto di lavori di ristrutturazione alla fine degli anni 80. L'abitazione si presenta di buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Villa ai piani 1° e 2° disposta su tre livelli ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25. Al bene si accede direttamente dalla predetta via. Si tratta di una zona periferica collinare della città poco dalla frazione di Santa Filomena.		
<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° 3 - Garage	
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - Strada Comunale Chiappinello n. 25, piano T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 25, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage è stato realizzato intorno alla fine degli anni 70 e si presenta in condizioni scadenti.		
<b>Descrizione:</b>	Garage al piano terra facente parte di una villa ubicata nel Comune di Montesilvano (PE) Strada Comunale Chiappinello n. 25.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/08/2013  
Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219  
Quota: 1/1  
Importo: € 825.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Formalità a favore di BANCA CARIFE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescara il 20/01/2025  
Reg. gen. 703 - Reg. part. 540  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO 1°-2°**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescara il 01/08/2013  
Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219  
Quota: 1/1  
Importo: € 825.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Formalità a favore di BANCA CARIFE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/01/2025

Reg. gen. 703 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - STRADA COMUNALE CHIAPPINELLO N. 25, PIANO T**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescara il 01/08/2013

Reg. gen. 9981 - Reg. part. 1219

Quota: 1/1

Importo: € 825.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità a favore di BANCA CARIPE SPA contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva quota di proprietà di 1/1 sui seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 20/01/2025

Reg. gen. 703 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rientrano nella formalità i seguenti immobili: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 17 p.lla 25 sub. 5 - 6 - 7.