

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pomarici Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2026 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 06/03/2026, il sottoscritto Arch. Pomarici Alessandro, con studio in Via Fratelli Bandiera, 16 - 65015 - Montesilvano (PE), email archpomarici@gmail.com, PEC alessandro.pomarici@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale realizzato negli anni Cinquanta, ubicato nel Comune di Montesilvano, in Via Campania n. 21.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e ospita complessivamente tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di accesso indipendente.

L'immobile è situato in una zona semicentrale del territorio comunale, a circa 1 km dal centro cittadino e a circa 500 m dalla fascia costiera.

Il contesto urbano di riferimento risulta ben servito, grazie alla vicinanza a Corso Umberto I, principale asse viario e commerciale della città, nonché alla presenza di numerosi servizi pubblici e privati, attività commerciali e strutture della media e grande distribuzione.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene pignorato confina:

- a NORD-EST con la p.lla 147 (fabbricato in aderenza ad uso residenziale);
- a SUD-EST con via Campania;
- a NORD-OVEST con la p.lla 144 (fabbricato in aderenza ad uso residenziale) e con la p.lla 301 (distacco da altro fabbricato ad uso residenziale);
- a SUD-OVEST con la p.lla 144 (fabbricato in aderenza ad uso residenziale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	26,48 mq	34,30 mq	1	34,30 mq	2,55 m	T
Corte esclusiva anteriore	33,97 mq	35,65 mq	0,18	6,42 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva posteriore	1,65 mq	2,00 mq	0,18	0,36 mq	0,00 m	T
Abitazione (porzione abusiva)	31,39 mq	41,22 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Corte derivante da rimozione opere abusive	41,22 mq	41,22 mq	0,18	7,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una dotata di piccolo ripostiglio, da un disimpegno e da un servizio igienico.

L'altezza utile interna dei locali è pari a m 2,55, ad eccezione di una delle camere da letto, che presenta

un'altezza utile di m 3,17.

Il bene è inoltre corredato da una corte esclusiva ubicata sul prospetto principale del fabbricato con superficie di circa mq 35,65. È presente altresì una seconda corte esclusiva posta sul retro dell'edificio, della superficie di circa mq 2,00, la cui fruibilità risulta fortemente limitata in quanto accessibile esclusivamente tramite finestra e non mediante porta-finestra.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi catastali e comunali è emerso che una porzione dell'immobile, avente superficie pari a mq 41,29, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e risulta non suscettibile di sanatoria. Conseguentemente, tale superficie non è stata considerata ai fini della determinazione della consistenza abitativa dell'unità immobiliare.

In considerazione della necessità di ripristinare lo stato legittimo dei luoghi mediante la demolizione delle opere abusive, la predetta superficie è stata conteggiata esclusivamente come area pertinenziale scoperta, assimilabile a corte esclusiva, concorrendo pertanto alla stima secondo i criteri applicabili alle superfici accessorie esterne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1967 al 22/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 144, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Piano T
Dal 22/07/1991 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 144, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5
Dal 24/01/1998 al 29/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 144, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5
Dal 29/01/2024 al 25/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 865, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 171,46 Piano T

Si allega visura storica dell'immobile (Allegato C)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

7	865	1	A4	1	4	171,46 €	T
---	-----	---	----	---	---	----------	---

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica effettuata è emerso che la planimetria catastale (allegato D) non risulta conforme allo stato di fatto. In particolare, la stessa non riporta correttamente le altezze utili interne dei locali, oltre a rappresentare dimensioni del servizio igienico inferiori rispetto a quelle rilevate in sede di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione in quanto non è stata oggetto di interventi manutentivi ordinari e straordinari nel corso tempo (Allegato E).

All'interno dei locali si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo sovrastante, che hanno determinato diffusi distacchi di tinteggiatura e di intonaco, nonché la presenza di estese macchie di umidità (Allegato F).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Fondazioni: non desumibili;
 Struttura portante: in muratura;
 Solai: in putrelle e tavelloni e, in parte, in latero-cemento;
 Copertura: a terrazzo tra piano terra e piano primo; a tetto per il piano primo;
 Manto di copertura: in tegole tipo "portoghesi";
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato, allo stato attuale, si presenta esternamente in discreto stato di conservazione. Si rilevano tuttavia diffuse macchie di umidità e fenomeni di distacco della tinteggiatura, riconducibili a problematiche infiltrative.

APPARTAMENTO

Altezza utile interna: 2.55 m e, in parte, 3.17 m;
 Pareti interne: intonacate a finitura civile e verniciate;
 Pavimentazione interna: in ceramica;
 Infissi esterni: in alluminio con vetro doppio e sistema oscurante costituito da persiane in alluminio;
 Infissi interni: in legno;
 Impianto elettrico: sottotraccia - conformità assenti;
 Impianto idrico-sanitario: sottotraccia - conformità assenti;
 Impianto termico: sottotraccia - conformità assenti- con termosifoni in acciaio;

L'unità immobiliare versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione, presentando condizioni di degrado tali da risultare prossime al limite dei requisiti minimi di abitabilità.

All'interno dei locali si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi, con conseguenti distacchi di intonaco e tinteggiatura (Allegato F).

Gli impianti tecnologici presenti non risultano corredati dalle previste dichiarazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/12/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

L'unità immobiliare risulta regolarmente occupata dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in forza di contratto di comodato d'uso (Allegato L) redatto in data 30/10/2020, registrato a Pescara il 04/12/2020 al n. 4412 serie 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1991 al 24/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scaccia	22/07/1991	66581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/1998 al 16/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Russo Maria	24/01/1998	79678	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio Massimo	16/04/2004	77471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescara il 21/04/2004
 Reg. gen. 66016 - Reg. part. 1160
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 105.000,00
 Percentuale interessi: 4,32 %
- Ipoteca legale** derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/02/1999
 Iscritto a Pescara il 26/01/2006
 Reg. gen. 1685 - Reg. part. 372
 Importo: € 72.036,14
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 36.018,07

Percentuale interessi: 4,20 %

- **Ipoteca legale** derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 D.LGS 26/02/1999 N.46

Iscritto a Pescara il 19/06/2008

Reg. gen. 10601 - Reg. part. 2228

Importo: € 38.362,22

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.181,11

Percentuale interessi: 4,20 %

Note: Cancellazione totale con annotazione n.94 dell'11 gennaio 2023

- **Ipoteca legale** derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16 D.LGS 26/02/1999 N.46

Iscritto a Pescara il 02/07/2009

Reg. gen. 10851 - Reg. part. 2706

Importo: € 33.339,28

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

Capitale: € 16.669,64

Percentuale interessi: 4,20 %

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescara il 18/04/2024

Reg. gen. 5808 - Reg. part. 754

Importo: € 210.000,00

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

Capitale: € 105.000,00

Percentuale interessi: 4,32 %

Rogante: D'AMBROSIO MASSIMO

Data: 16/04/2024

N° repertorio: 77472/11671

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pescara il 03/02/2026

Reg. gen. 1502 - Reg. part. 1086

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

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio è emerso che gli oneri di cancellazione, a carico della procedura, relativi alle formalità attualmente gravanti sul bene, risultano indicativamente i seguenti:

- oneri per la cancellazione di ipoteca: pari a € 94,00 (di cui € 35,00 per tassa ipotecaria ed € 59,00 per imposta di bollo), oltre imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo garantito, con un minimo di € 200,00;
- oneri per la cancellazione della trascrizione del pignoramento: pari a € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, secondo il PRG vigente, ricade in sottozona B4 normata dall'art. 38 delle NTA del Comune di Montesilvano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta edificata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come attestato dalla planimetria catastale di primo accatastamento, prot. n. 230 del 25 novembre 1954, successivamente rettificata con planimetria prot. n. 641 del 9 luglio 1958.

Dalle indagini svolte presso gli archivi comunali non sono stati rinvenuti elaborati progettuali relativi alla realizzazione originaria del piano terra del fabbricato e, dunque, dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Non risultano presenti pratiche edilizie rilasciate in via ordinaria, né titoli abilitativi in sanatoria o istanze di condono edilizio riferibili all'unità immobiliare in esame.

Alla luce della documentazione acquisita, lo stato legittimo dell'immobile deve essere individuato con riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, in conformità ai principi desumibili dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame dello stato attuale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo (Allegato G), emergono sostanziali difformità rispetto alla planimetria catastale prot. n. 641 del 9 luglio 1958 (Allegato H).

In particolare, la suddetta planimetria rappresenta esclusivamente una porzione dell'attuale unità immobiliare, costituita dai vani oggi adibiti a soggiorno, camera da letto e ripostiglio, ubicati nella parte posteriore del fabbricato e originariamente destinati, rispettivamente, a sala, cucina e wc.

Non risultano invece rappresentati gli ambienti attualmente destinati ad ingresso, disimpegno, wc e camera da letto con affaccio su via Campania. In corrispondenza di tali vani, la planimetria catastale del 1958 individua un'area scoperta, priva di costruzioni, destinata a "passaggio comune" (Allegato I).

I predetti vani compaiono per la prima volta nella variazione catastale registrata in data 29 gennaio 2004, prot. n. PE0011217, avente causale "ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni".

Tale pratica catastale non risulta collegata ad alcun titolo edilizio idoneo a legittimare sia la diversa distribuzione interna degli ambienti sia, soprattutto, l'ampliamento dell'unità immobiliare.

Nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Montesilvano, i tecnici comunali non sono riusciti a rintracciare titoli edilizi riferibili all'immobile oggetto di perizia, né documentazione intestata ai proprietari succedutisi nel tempo che attestasse la presentazione di pratiche edilizie relative al bene in esame.

È stato possibile reperire esclusivamente:

- il progetto relativo alla realizzazione del piano sovrastante l'unità immobiliare oggetto di perizia, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 13 aprile 1957;
- la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4617 del 16 marzo 2001, relativa alla regolarizzazione di una porzione di fabbricato realizzata abusivamente in aderenza a quello in esame;
- le Dichiarazioni di Abitabilità delle suddette unità immobiliari.

Dalla documentazione fotografica e dalla dichiarazione relativa all'epoca di realizzazione degli abusi, allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 2001, si evince che la porzione abusiva dell'immobile oggetto della presente perizia sia stata verosimilmente realizzata nel 1966, contestualmente al fabbricato adiacente.

Tale circostanza appare avvalorata sia dalle caratteristiche strutturali e di finitura delle opere, sia dal fatto che i proprietari dei due immobili risultavano legati da rapporti di parentela, elemento che rende plausibile una realizzazione contestuale delle opere abusive.

Tuttavia, alla luce delle verifiche espletate, il sottoscritto CTU ritiene che i vani sopra descritti debbano qualificarsi, allo stato attuale, come opere abusive realizzate in assenza di titolo edilizio, non essendo stato possibile reperire documentazione idonea — quali elaborati progettuali comunali, planimetrie catastali, documentazione fotografica, ecc... — atta a dimostrarne l'effettiva esistenza in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Si precisa inoltre che, tra lo stato di fatto della porzione legittima e la planimetria catastale del 1958, sono state riscontrate ulteriori difformità consistenti nella realizzazione e/o modifica di aperture interne ed esterne, nel mutamento della destinazione funzionale di alcuni vani e nella variazione dell'altezza utile interna.

Per quanto sopra esposto, si evidenzia la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale di primo accatastamento mediante rimozione delle opere abusive e conseguente ripristino dell'originaria configurazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale realizzato negli anni Cinquanta, ubicato nel Comune di Montesilvano, in Via Campania n. 21. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e ospita complessivamente tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di accesso indipendente. L'immobile è situato in una zona semicentrale del territorio comunale, a circa 1 km dal centro cittadino e a circa 500 m dalla fascia costiera. Il contesto urbano di riferimento risulta ben servito, grazie alla vicinanza a Corso Umberto I, principale asse viario e commerciale della città, nonché alla presenza di numerosi servizi pubblici e privati, attività commerciali e strutture della media e grande distribuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 865, Zc. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 35.500,00

Il sottoscritto CTU, dovendo procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ritiene la stessa determinabile mediante il calcolo del più probabile "valore di mercato".

Tale valore viene determinato attraverso le seguenti procedure:

1. quantificazione del valore medio-statistico di riferimento del bene;
2. individuazione dei principali parametri estimativi per la valutazione dell'immobile;
3. trasposizione economica del valore medio-statistico di riferimento del bene.

1. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE MEDIO-STATISTICO DI RIFERIMENTO DEL BENE

Il valore medio-statistico di riferimento del bene è ottenuto dal prodotto tra il valore medio unitario al metro quadrato dell'immobile e la relativa superficie convenzionale.

Il valore medio unitario è stato determinato mediante indagini conoscitive sull'andamento del mercato immobiliare locale.

In particolare sono state consultate:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2025 - II semestre), che per immobili della medesima tipologia ed ubicazione indica valori compresi tra € 1.050,00/mq ed € 1.550,00/mq;
- riviste e siti specializzati nel settore delle compravendite immobiliari.

Dall'analisi comparativa e dal raffronto con immobili similari è stato desunto un valore medio di vendita pari ad € 1.300,00/mq.

Dal prodotto tra tale valore e la superficie convenzionale dell'immobile, pari a mq 48,50, si ottiene il valore medio-statistico di riferimento pari ad € 63.050,00.

2. INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI CORRETTIVI

Al fine di affinare la stima, l'immobile è stato valutato mediante l'analisi di parametri estimativi rappresentativi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali: parametro zonale, costruttivo, funzionale, fisico, urbanistico, di trasformazione, giuridico e commerciale.

Ad ogni parametro è stato attribuito un coefficiente incrementale o decrementale e dalla produttoria degli stessi è stato ottenuto il coefficiente correttivo complessivo K, pari a 0,88.

3. TRASPOSIZIONE ECONOMICA DEL VALORE MEDIO-STATISTICO DI RIFERIMENTO DEL BENE

La trasposizione economica del valore medio-statistico di riferimento consente di determinare il più probabile valore di mercato del bene mediante l'applicazione del coefficiente correttivo complessivo K al valore medio-statistico di riferimento, come di seguito riportato:

Valore medio-statistico $\times$ K = € 63.050,00 $\times$ 0,88 = € 55.484,50.

Da tale importo devono essere detratte le spese necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle opere abusive, nonché quelle relative all'adeguamento edilizio ed impiantistico della porzione legittima del fabbricato e le spese tecniche necessarie alla presentazione delle pratiche edilizie.

Per tali interventi si stima un costo complessivo pari a circa € 20.000,00.

Alla luce di quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, risulta pari ad € 35.484,50, arrotondato ad € 35.500,00.

Per una più dettagliata descrizione delle procedure estimative adottate, dei criteri di valutazione e dei relativi calcoli, si rinvia integralmente alla relazione di stima (Allegato N).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T	48,50 mq	0,00 €/mq	€ 35.500,00	100,00%	€ 35.500,00
Valore di stima:					€ 35.500,00

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

Montesilvano, li 04/06/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Altri allegati - Allegato A - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato B - Atto acquisto immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato C - Visura catastale storica immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Planimetria catastale in atti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato E - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato F - Documentazione fotografica ammaloramenti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Rilievo immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Planimetria catastale anno 1958
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Comparazione stato di fatto-stato legittimo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato L - Contratto comodato d'uso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato M - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato N - Relazione di stima



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T
Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale realizzato negli anni Cinquanta, ubicato nel Comune di Montesilvano, in Via Campania n. 21. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e ospita complessivamente tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di accesso indipendente. L'immobile è situato in una zona semicentrale del territorio comunale, a circa 1 km dal centro cittadino e a circa 500 m dalla fascia costiera. Il contesto urbano di riferimento risulta ben servito, grazie alla vicinanza a Corso Umberto I, principale asse viario e commerciale della città, nonché alla presenza di numerosi servizi pubblici e privati, attività commerciali e strutture della media e grande distribuzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 865, Zc. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di perizia, secondo il PRG vigente, ricade in sottozona B4 normata dall'art. 38 delle NTA del Comune di Montesilvano.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - via Campania n°21, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 865, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	48,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione in quanto non è stata oggetto di interventi manutentivi ordinari e straordinari nel corso tempo (Allegato E). All'interno dei locali si riscontrano evidenti fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo sovrastante, che hanno determinato diffusi distacchi di tinteggiatura e di intonaco, nonché la presenza di estese macchie di umidità (Allegato F).		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale realizzato negli anni Cinquanta, ubicato nel Comune di Montesilvano, in Via Campania n. 21. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e ospita complessivamente tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di accesso indipendente. L'immobile è situato in una zona semicentrale del territorio comunale, a circa 1 km dal centro cittadino e a circa 500 m dalla fascia costiera. Il contesto urbano di riferimento risulta ben servito, grazie alla vicinanza a Corso Umberto I, principale asse viario e commerciale della città, nonché alla presenza di numerosi servizi pubblici e privati, attività commerciali e strutture della media e grande distribuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		