
TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Nardo Ivano, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	12

Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	17

Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.271,75	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	31

All'udienza del 16/09/2025, il sottoscritto Geom. Di Nardo Ivano, con studio in Via Tiburtina, 8 - 65100 - Pescara (PE), email ivano.dinardo@libero.it, PEC ivano.di.nardo@geopec.it, Tel. 085 43 12 569, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune. Si tratta di zona semiperiferica poco distante dal centro cittadino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 08/10/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Antonio Ricci è stato effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di espropriazione. In tale occasione si è presa visione delle unità immobiliari assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Garage al piano terra facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 08/10/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Antonio Ricci è stato effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di espropriazione. In tale occasione si è presa visione delle unità immobiliari assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Posto auto al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 08/10/2025 con l'ausilio del Custode Dott. Antonio Ricci è stato effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di espropriazione. In tale occasione si è presa visione delle unità immobiliari assumendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico (vedasi verbale di sopralluogo all. n. 2).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

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

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

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 comunione legale dei beni.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni a margine riguardo al regime patrimoniale, pertanto i coniugi risultano in regime di comunione legale (vedi all. n. 11).
Si tratta comunque di bene posto in vendita per l'intero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, 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 comunione legale dei beni.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni a margine riguardo al regime patrimoniale, pertanto i coniugi risultano in regime di comunione legale (vedi all. n. 11).
Si tratta comunque di bene posto in vendita per l'intero.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, 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 comunione legale dei beni.

Nell'estratto dell'atto di matrimonio non vi sono annotazioni a margine riguardo al regime patrimoniale, pertanto i coniugi risultano in regime di comunione legale (vedi all. n. 11).
Si tratta comunque di bene posto in vendita per l'intero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Appartamento a confine con area comune di cui al sub. 235, u.i. di cui al sub. 42, vano scala di cui al sub. 27, u.i. di cui al sub. 40, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Garage a confine con area comune di cui al sub. 235, vano scala di cui al sub. 27, u.i. di cui al sub. 28, u.i. di cui al sub. 32, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Posto auto a confine con area comune di cui al sub. 235 a più lati, posto auto di cui al sub. 236, posto auto di cui al sub. 238, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	primo
Balconi e terrazzi	14,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				66,95 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,30 mq		

Appartamento al primo piano composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere oltre a due balconi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	20,00 mq	0,60	12,00 mq	2,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,60 mq		

Garage al piano terra avente accesso dall'area di manovra condominiale, composto da un unico locale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,65 mq		

Posto auto scoperto al piano terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1300, Sub. 41, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 202,45 Piano 1°

Il bene in oggetto risulta censito in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 9 p.lla 1300 sub. 41 cat. A/2 cl. 4 vani 4 (costituzione con denuncia di accatastamento prot. n. 97595 del 24/06/2002).

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

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1300, Sub. 33, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 Rendita € 34,34 Piano T

Il bene in oggetto risulta censito in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 9 p.lla 1300 sub. 33 cat. C/6 cl. 6 (costituzione con denuncia di accatastamento prot. n. 97595 del 24/06/2002).

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1300, Sub. 237, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 9,30 Piano T

Il bene in oggetto risulta censito in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Montesilvano foglio 9 p.lla 1300 sub. 237 cat. C/6 cl. 1 (costituzione con denuncia di accatastamento per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE prot. n. 115510 del 26/07/2002).
Non risultano variazioni successive che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza.
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1300	41	2	A2	4	4	67 mq	202,45 €	1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché 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. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1300	33	2	C6	6	19	20 mq	34,34 €	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. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1300	237	2	C6	1	12		9,3 €	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. Gli attuali identificativi coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita da Via Vestina attraverso la corte comune identificata con la p.lla 1300 sub. 235.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita da Via Vestina attraverso la corte comune identificata con la p.lla 1300 sub. 235.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

L'accesso al bene avviene dalla viabilità pubblica costituita da Via Vestina attraverso la corte comune identificata con la p.lla 1300 sub. 235.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione. Si sono riscontrate tracce di umidità e condense in alcune zone dell'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

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. 235 (corte) e il sub. 27 (atrio, vano scala, ascensore).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, 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. 235 (corte) e il sub. 27 (atrio, vano scala, ascensore).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, 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. 235 (corte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accesi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti e quanto riportato nell'atto di acquisto della debitrice eseguita (atto per Notaio N. Gioffre' del 20/03/2003 rep. 71318 - trascrizione r.p. 2601/2003). Vedi all. n. 9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accesi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti e quanto riportato nell'atto di acquisto della debitrice eseguita (atto per Notaio N. Gioffre' del 20/03/2003 rep. 71318 - trascrizione r.p. 2601/2003). Vedi all. n. 9.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Dalla documentazione prodotta non risultano servitù, censi, livelli o usi civici, salvo gli accesi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive esistenti e quanto riportato nell'atto di acquisto della debitrice eseguita (atto per Notaio N. Gioffre' del 20/03/2003 rep. 71318 - trascrizione r.p. 2601/2003). Vedi all. n. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato multipiano ad uso residenziale, avente struttura in cemento armato, copertura a falde, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Le pareti esterne e interne sono tinteggiate. Riguardo alle utenze l'u.i. è autonoma fatta eccezione per il contatore dell'acqua che è condominiale, gli

impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione. L'unità è fornita di caldaia a gas con radiatori in alluminio, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi in legno avvolgibili in pvc, pavimenti in monocottura/gres o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. Il bene si presenta in discrete condizioni. Le finiture di androne e gradinata sono in marmo, le ringhiere hanno struttura in metallo e parapetti in legno, portone d'ingresso e infissi in alluminio. La palazzina è dotata di ascensore, l'area esterna è totalmente recintata e pavimentata vi sono un accesso pedonale e uno carrabile. Vedasi documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Garage al piano terra di un fabbricato multipiano ad uso residenziale, avente struttura in cemento armato, copertura a tetto, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Le pareti esterne e interne sono tinteggiate. Il pavimento è costituito da un massetto industriale, la porta d'ingresso è in metallo di tipo basculante. L'area esterna è totalmente recintata e pavimentata vi sono un accesso pedonale e uno carrabile. Vedasi documentazione fotografica allegata.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Posto auto scoperto identificato su pavimentazione in asfalto. Vedasi documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'abitazione risulta occupata dai debitori eseguiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Il garage risulta occupato dai debitori eseguiti.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Il posto auto è detenuto in possesso dai debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Giofrè	20/02/2003	71318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/03/2003	3493	2601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano degli atti successivi al pignoramento.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile allegato alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Giofrè	20/02/2003	71318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/03/2003	3493	2601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano degli atti successivi al pignoramento.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile allegato alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/2005 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Giofrè	20/02/2003	71318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	04/03/2003	3493	2601
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano degli atti successivi al pignoramento.

La cronistoria dei passaggi di proprietà è stata redatta sulla base del certificato notarile allegato alla procedura e dai successivi controlli eseguiti dal sottoscritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 01/02/2021
Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154
Quota: 1/2
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 03/05/2022
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 19/02/2025

Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Serv. di Pubblicità Immobiliare, alla data attuale, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente corrispondere per la loro annotazione gli importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare:

iscrizione r.p. n. 154/2021 € 294,00 (ipoteca giudiziale);

trascrizione r.p. n. 5029/2022 € 294,00 (pignoramento);

trascrizione r.p. n. 1711/2025 € 294,00 (pignoramento).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 01/02/2021

Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 03/05/2022

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescara il 19/02/2025

Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Serv. di Pubblicità Immobiliare, alla data attuale, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente corrispondere per la loro annotazione gli importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare:

iscrizione r.p. n. 154/2021 € 294,00 (ipoteca giudiziale);

trascrizione r.p. n. 5029/2022 € 294,00 (pignoramento);

trascrizione r.p. n. 1711/2025 € 294,00 (pignoramento).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 01/02/2021

Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescara il 03/05/2022

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa

procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 19/02/2025

Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Serv. di Pubblicità Immobiliare, alla data attuale, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle formalità di cui sopra, e contestualmente corrispondere per la loro annotazione gli importi da calcolarsi come segue, in relazione alla formalità da cancellare:

iscrizione r.p. n. 154/2021 € 294,00 (ipoteca giudiziale);

trascrizione r.p. n. 5029/2022 € 294,00 (pignoramento);

trascrizione r.p. n. 1711/2025 € 294,00 (pignoramento).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

L'immobile risulta agibile.

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

- concessione edilizia n. 8538 del 17/07/2000;
- D.I.A. in variante prot. n. 7247 del 09/08/2002.

Risulta certificato di agibilità prot. gen. n. 38265 del 26/06/2008 (vedasi documentazione edilizia all n. 7).

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata (denuncia di inizio attività prot. n. 7247 del 09/08/2002).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

L'immobile risulta agibile.

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

- concessione edilizia n. 8538 del 17/07/2000;
- D.I.A. in variante prot. n. 7247 del 09/08/2002.

Risulta certificato di agibilità prot. gen. n. 38265 del 26/06/2008 (vedasi documentazione edilizia all n. 7).

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata (denuncia di inizio attività prot. n. 7247 del 09/08/2002).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

L'immobile risulta agibile.

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

- concessione edilizia n. 8538 del 17/07/2000;
- D.I.A. in variante prot. n. 7247 del 09/08/2002.

Sulla base delle verifiche eseguite si dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata (denuncia di inizio attività prot. n. 7247 del 09/08/2002).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

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

Dalle informazioni reperite vi sono pendenze condominiali riscontrabili dal documento fornito dall'amministratore del condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A nel quale si evidenziano debiti condominiali riferiti

ai debitori esecutati per le unità immobiliari in oggetto (all. n. 8):

- residuo anni precedenti € 5.227,56;
- rate esercizio preventivo 2025 € 462,55.

A titolo conoscitivo si allega il bilancio consuntivo condominiale dell'esercizio 2024. Il condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A è intervenuto nella procedura in oggetto.

Il complesso immobiliare RANALLI è costituito da diverse palazzine con un'area esterna di grande estensione, le parti comuni alle palazzine (aree pedonali, ingressi viabilità, verde, ecc.) sono gestite da un Super Condominio. Al momento non si è in grado di riferire sulla presenza di debiti in quanto l'amministratore in carica (diverso da quello della palazzina A) non ha fornito elementi in merito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

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

Dalle informazioni reperite vi sono pendenze condominiali riscontrabili dal documento fornito dall'amministratore del condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A nel quale si evidenziano debiti condominiali riferiti

ai debitori esecutati per le unità immobiliari in oggetto (all. n. 8):

- residuo anni precedenti € 5.227,56;
- rate esercizio preventivo 2025 € 462,55.

A titolo conoscitivo si allega il bilancio consuntivo condominiale dell'esercizio 2024. Il condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A è intervenuto nella procedura in oggetto.

Il complesso immobiliare RANALLI è costituito da diverse palazzine con un'area esterna di grande estensione, le parti comuni alle palazzine (aree pedonali, ingressi viabilità, verde, ecc.) sono gestite da un Super Condominio. Al momento non si è in grado di riferire sulla presenza di debiti in quanto l'amministratore in carica (diverso da quello della palazzina A) non ha fornito elementi in merito.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

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

Dalle informazioni reperite vi sono pendenze condominiali riscontrabili dal documento fornito dall'amministratore del condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A nel quale si evidenziano debiti

condominali riferiti

ai debitori eseguiti per le unità immobiliari in oggetto (all. n. 8):

- residuo anni precedenti € 5.227,56;

- rate esercizio preventivo 2025 € 462,55.

A titolo conoscitivo si allega il bilancio consuntivo condominiale dell'esercizio 2024. Il condominio Residence RANALLI 2000 Palazzina A è intervenuto nella procedura in oggetto.

Il complesso immobiliare RANALLI è costituito da diverse palazzine con un'area esterna di grande estensione, le parti comuni alle palazzine (aree pedonali, ingressi viabilità, verde, ecc.) sono gestite da un Super Condominio. Al momento non si è in grado di riferire sulla presenza di debiti in quanto l'amministratore in carica (diverso da quello della palazzina A) non ha fornito elementi in merito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°
Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune. Si tratta di zona semiperiferica poco distante dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.390,00
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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T
Garage al piano terra facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.380,00
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, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita ad 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** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T
Posto auto al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 237, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.095,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°	70,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 91.390,00	100,00%	€ 91.390,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T	12,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 16.380,00	100,00%	€ 16.380,00
Bene N° 3 - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T	13,65 mq	300,00 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
Valore di stima:					€ 111.865,00

Valore di stima: € 111.865,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 106.271,75

Il complesso immobiliare RANALLI è costituito da diverse palazzine con un'area esterna di grande estensione, le parti comuni alle palazzine (aree pedonali, ingressi viabilità, verde, ecc.) sono gestite da un Super Condominio. Al momento non si è in grado di riferire sulla presenza di debiti in quanto l'amministratore in carica (diverso da quello della palazzina A intervenuto nella presente procedura) non ha fornito elementi in merito.

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 04/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Nardo Ivano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Decreto 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 Altri allegati - Oneri condominiali
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Titolo di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verifica ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°
Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune. Si tratta di zona semiperiferica poco distante dal centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T
Garage al piano terra facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T
Posto auto al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 237, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la particella 1300, si tratta di un'area sulla quale è stato già realizzato un intervento edilizio con la costruzione di più edifici, sulla quale non risultano vincoli di interesse storico artistico.

Prezzo base d'asta: € 106.271,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.271,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, interno 2, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 41, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	70,30 mq
Stato conservativo:	Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione. Si sono riscontrate tracce di umidità e condense in alcune zone dell'abitazione.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune. Si tratta di zona semiperiferica poco distante dal centro cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione risulta occupata dai debitori eseguiti.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 33, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	12,60 mq
Stato conservativo:	Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Garage al piano terra facente parte di un fabbricato multipiano ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage risulta occupato dai debitori eseguiti.		

Bene N° 3 - Posto auto	
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Vestina n. 191, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1300, Sub. 237, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,65 mq
Stato conservativo:	Il bene costruito nel periodo 2001/2002 si presenta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto al piano terra ubicato nel Comune di Montesilvano (PE) Via Vestina 191/A denominato Condominio Residence RANALLI 2000 Pal. A. Al bene si accede direttamente dalla via pubblica attraverso la corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è detenuto in possesso dai debitori esecutati.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, INTERNO 2, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 01/02/2021
Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154
Quota: 1/2
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 03/05/2022
Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pescara il 19/02/2025
Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191/A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescara il 01/02/2021
Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154
Quota: 1/2
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 03/05/2022

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 19/02/2025

Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA VESTINA N. 191, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescara il 01/02/2021

Reg. gen. 1365 - Reg. part. 154

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 03/05/2022

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 5029

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità gravante sui beni in oggetto contro **** Omissis **** per la quota di 1/2. La relativa



procedura R.G.Es. n. 80/2022 è stata dichiarata estinta con provvedimento del G.E. del 13/12/2022 (documento presente nel fascicolo).

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 19/02/2025

Reg. gen. 2308 - Reg. part. 1711

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

