

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Auro Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico	27

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	29



In data 26/03/2025, il sottoscritto Dott. Agr. D'Auro Mario, con studio in Via San Silvestro, 101 - 65100 - Pescara (PE), email ddanese@libero.it, PEC mario.dauro@pcert.postecert.it, Tel. 085 4981752, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Appartamento al piano sesto di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'appartamento è distinto con il numero di interno 21 ed è costituito da: un soggiorno (con funzioni anche di ingresso), cucina, un disimpegno a servizio di due camere da letto, un bagno e un WC; l'appartamento è inoltre dotato due balconi: uno sul lato NORD, accessibile da soggiorno e cucina, che affaccia sul distacco dal fabbricato A; l'altra sul lato EST, accessibile dalle camere da letto, che affaccia sul cortile condominiale. La superficie lorda coperta è di ca. mq 73; quella dei balconi è pari a ca. mq 31.

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.

Il sopralluogo all'appartamento oggetto della procedura esecutiva è stato effettuato in data 23 aprile 2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'autorimessa è distinta con il numero di interno 21 (come pure l'appartamento oggetto di questa relazione) e consiste in un locale rettangolare, inserito in una schiera di locali simili, di superficie netta coperta pari a ca. mq 17, chiuso da serranda metallica basculante e dotato di allacciamento alla rete elettrica.



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.

Il sopralluogo all'appartamento oggetto della procedura esecutiva è stato effettuato in data 23 aprile 2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento si evince che la debitrice esecutata sig.ra Filonova Svetlana è titolare del diritto di piena proprietà dell'appartamento pignorato per una quota pari all'intero.

Sulla base dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Pescara (All. 3), la debitrice esecutata risulta avere contratto matrimonio in data 14/10/1999. Dallo stesso documento risulta che con sentenza del Tribunale di Pescara in data 30/05/2005 è stata pronunciata la separazione legale tra la medesima e il coniuge. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento si evince che la debitrice esecutata sig.ra Filonova Svetlana è titolare del diritto di piena proprietà dell'autorimessa pignorata per una quota pari all'intero.

Sulla base dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello stato civile del Comune di Pescara (All. 3), la debitrice esecutata risulta avere contratto matrimonio in data 14/10/1999. Dallo stesso documento risulta che con sentenza del Tribunale di Pescara in data 30/05/2005 è stata pronunciata la separazione legale tra la medesima e il coniuge. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'appartamento pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 7, p.lla 807, sub. 82) (All. 1) presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione (All. 2), in senso orario a partire dall'ingresso all'appartamento stesso: BCNC (sub. 88 - pianerottolo, vano scale e ascensore), appartamento altra proprietà con ingresso sullo stesso pianerottolo (sub. 84), distacchi su aree esterne sui restanti lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'autorimessa pignorata (unità immobiliare identificata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Montesilvano (PE) al fg. 7, p.lla 807, sub. 93) (All. 8) presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione (All. 9), in senso orario a partire dall'ingresso all'autorimessa stessa:

BCNC (sub. 213 – area di manovra comune alle unità immobiliari delle palazzine A e B); autorimessa (sub. 94); BCNC (vano scale e ascensore, aree di passaggio, locali tecnologici comuni alle unità della palazzina B); autorimessa (sub. 92); (vedi anche All. 5).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	Sesto
Balconi	31,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,70 m	Sesto
Totale superficie convenzionale:				88,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate nel prospetto sono state calcolate a partire da dati metrici rilevati in occasione del sopralluogo del 23 aprile 2025, da dati desunti dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano, nonché dalla documentazione catastale.

Il coefficiente di ragguaglio della superficie dei balconi è stato posto pari a 0,50 in considerazione: A) della limitata superficie dell'appartamento (si tratta di balconi di significativa larghezza e pertanto da considerare come spazi complementari all'abitazione, ad es. per il pranzo e il relax); B) della funzionalità dei balconi a vantaggio dell'appartamento (spazi accessori per lavanderia, stenditoio, ripostiglio).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,50 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	2,40 m	Piano interrato
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata nel prospetto è stata calcolata a partire da dati metrici rilevati in occasione del sopralluogo del 23 aprile 2025, da dati desunti dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Montesilvano, nonché dalla documentazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalla visura catastale storica dell'appartamento pignorato (All. 1) si evince che: A) vi è corrispondenza tra l'attuale intestazione catastale dell'appartamento e la titolarità dello stesso; B) i dati catastali relativi all'appartamento pignorato non hanno subito variazioni dopo l'ultimazione del fabbricato (2003) e la costituzione della unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalla visura catastale storica dell'autorimessa pignorata (All. 8) si evince che: A) vi è corrispondenza tra l'attuale intestazione catastale dell'autorimessa e la titolarità dello stesso; B) i dati catastali relativi all'autorimessa pignorata non hanno subito variazioni dopo l'ultimazione del fabbricato (marzo 2004) e la costituzione della unità immobiliare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	82	1	A2	3	5,5 vani	85 mq	468,68 €	sesto	

Corrispondenza catastale

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

All'atto del sopralluogo del 23/04/2025 il CTU ha riscontrato la completa corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento pignorato e la planimetria catastale dello stesso esistente in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	807	93	1	C6	3	17 mq	17 mq	41,26 €	Piano interrato	

Corrispondenza catastale

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

All'atto del sopralluogo del 23/04/2025 il CTU ha riscontrato la completa corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa pignorata e la planimetria catastale della stessa esistente in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In data 05/08/2025 il CTU ha richiesto una interrogazione del sistema informativo della CCIAA di Pescara in ordine alla eventualità che l'immobile pignorato possa essere sede di attività di impresa: la debitrice esecutata non è risultata essere titolare di ditta individuale, né rivestire cariche in società di capitali, né essere socio di società di capitali con sede nell'immobile pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In data 05/08/2025 il CTU ha richiesto una interrogazione del sistema informativo della CCIAA di Pescara in ordine alla eventualità che l'immobile pignorato possa essere sede di attività di impresa: la debitrice esecutata non è risultata essere titolare di ditta individuale, né rivestire cariche in società di capitali, né essere socio di

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In data 22/05/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione ex art. 492-bis C. p. c. del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato a nome della debitrice esecutata e relativi all'appartamento pignorato: l'Ufficio interpellato ha risposto che non risultano contratti in essere dei tipi indicati (All. 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In data 22/05/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara il CTU ha richiesto una consultazione ex art. 492-bis C. p. c. del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato a nome della debitrice esecutata e relativi all'autorimessa pignorata: l'Ufficio interpellato ha risposto che non risultano contratti in essere dei tipi indicati (All. 4).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 è stato rilevato che l'appartamento pignorato - così come l'intero fabbricato "B" in cui lo stesso è ubicato - è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico nell'ambito del cd. Superbonus 110% (D. l. 34/2020, convertito in Legge 77/2020) e che tali interventi erano in via di ultimazione. I lavori effettuati sono consistiti in: realizzazione del cappotto termico, sostituzione degli infissi esterni e dei contro-infissi a tapparella con altri di migliori caratteristiche termiche, sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a termosifone, installazione di tende parasole oscuranti sui balconi, sostituzione del portone di ingresso dell'appartamento, rifacimento dei parapetti dei balconi. Lo stato di conservazione generale dell'appartamento può definirsi buono, ad eccezione di una infiltrazione d'acqua che ha interessato la parete divisoria fra parete del soggiorno e bagno (Foto 1), nonché dell'incipiente distacco di mattonelle del rivestimento delle pareti del bagno stesso (Foto 2). Non sono state rilevate lesioni visibili alle componenti strutturali dell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 è stato rilevato che lo stato di conservazione generale dell'autorimessa pignorata può definirsi buono; non sono state rilevate lesioni visibili alle sue componenti strutturali.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'appartamento pignorato è ubicato in un edificio in condominio di complessivi otto piani fuori terra (Foto 3 - 4 e All. 5); tale edificio (Palazzina "B") fa parte di un complesso edilizio denominato Condominio Prisma, formato da complessivi quattro corpi di fabbrica di uguale altezza, denominati palazzine A - B - C - D, ubicati all'interno di un'area cortilizia comune (sub. 10 della particella 807), scoperta, recintata, all'interno della quale si trovano posti auto condominiali assegnati (all'appartamento pignorato è collegato il posto auto contrassegnato con la sigla B21, ubicato lungo il lato SE della recinzione (All. 6).

Al di sotto delle quattro palazzine si trova un piano interrato che ospita i garage; tale piano è raggiungibile a mezzo del vano scale e ascensore di cui ciascuna palazzina è dotata; l'accesso dei veicoli al piano interrato avviene a mezzo di rampa in comune con la porzione di piano interrato posta sotto i fabbricati A-B; detta rampa si trova nel cortile posteriore al complesso edilizio. Il cortile ha un accesso carrabile dal lato verso Corso Umberto (Foto 5) e un altro accesso su Via Verrotti (Foto 6). L'uscita dei veicoli dal piano interrato avviene mediante una rampa che immette direttamente su Via Agostinone (Foto 7). Il fabbricato "B" risulta costituito: al piano interrato da rimesse e locali di deposito, oltre all'accesso, all'area di manovra e all'uscita dei veicoli in comune con il fabbricato "A"; al piano terra da portico e androne di ingresso; ai restanti piani da abitazioni di tipo civile; vano scale e ascensore dal piano interrato fino al settimo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'autorimessa pignorata è ubicata al piano interrato di un edificio in condominio di complessivi otto piani fuori terra (Foto 3 - 4 e All. 5); tale edificio (Palazzina "B") fa parte di un complesso edilizio denominato Condominio Prisma, formato da complessivi quattro corpi di fabbrica di uguale altezza, denominati palazzine A - B - C - D, ubicati all'interno di un'area cortilizia comune. Il piano interrato è raggiungibile a piedi a mezzo del vano scale e ascensore di cui ciascuna palazzina è dotata; l'accesso dei veicoli al piano interrato avviene a mezzo di rampa in comune con la porzione di piano interrato posta sotto i fabbricati A-B; detta rampa si trova nel cortile posteriore al complesso edilizio. Il cortile ha un accesso carrabile dal lato verso Corso Umberto (Foto 5) e un altro accesso su Via Verrotti (Foto 6). L'uscita dei veicoli dal piano interrato avviene mediante una rampa che immette direttamente su Via Agostinone (Foto 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento non risulta l'esistenza di particolari servitù a carico o a favore dell'appartamento pignorato. Poiché si tratta di un appartamento ubicato in un edificio condominiale, le servitù che necessariamente riguardano l'immobile pignorato sono quelle relative alle sedi degli impianti di adduzione dell'acqua, del gas e dell'elettricità, nonché degli scarichi fognari e di ogni altro impianto tecnologico a servizio dell'intero fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento non risulta l'esistenza di particolari servitù a carico o a favore dell'autorimessa pignorata. Poiché si tratta di un'autorimessa ubicata in un edificio condominiale, le servitù che necessariamente riguardano l'immobile pignorato sono quelle relative alle sedi

degli impianti di adduzione dell'acqua, dell'elettricità, nonché degli scarichi fognari e di ogni altro impianto tecnologico a servizio dell'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'appartamento pignorato è ubicato al sesto piano del fabbricato "B" del complesso condominiale (Foto 3-4); tutti i locali costitutivi hanno una altezza di m 2,70. In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 sono state riscontrate le caratteristiche dell'appartamento di seguito riportate, per la cui descrizione si faccia riferimento alla planimetria catastale (All. 2) e alle foto allegate. Dal pianerottolo del vano scala e ascensore si accede al soggiorno (Foto 1-8), dal quale si accede sia al balcone che affaccia sul lato NE del fabbricato (Foto 9-10), sia alla cucina (Foto 11) anch'essa dotata di accesso allo stesso balcone; questo è di superficie piuttosto ampia e vi sono posizionati un lavello e la caldaia a condensazione per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e per l'impianto di riscaldamento a termosifone. Dal soggiorno si accede inoltre a un disimpegno a servizio degli altri locali che costituiscono l'appartamento, e cioè: un bagno dotato di finestra sul balcone già descritto (Foto 2), un WC dotato di finestra sull'intercapedine fra le due ali che compongono la palazzina "B" (Foto 12), due camere da letto, una matrimoniale (Foto 13) e una singola (Foto 14), entrambe con accesso al balcone che affaccia sul lato SE del fabbricato (Foto 15-16).

Il soggiorno, la cucina, le camere da letto e il disimpegno sono pavimentati con piastrelle di materiale ceramico 40x40 e dotati di battiscopa.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca (Foto 9); è pavimentato con piastrelle di ceramica 30x20, mentre le pareti sono rivestite con lo stesso tipo di piastrelle fino a un'altezza di m 2,00.

Il WC è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia (Foto 9); è pavimentato con piastrelle 30x30, mentre le pareti sono rivestite con lo stesso tipo di piastrelle fino a un'altezza di m 2,00.

L'appartamento è dotato di due balconi: uno che affaccia sul distacco verso la palazzina "A", di ca. mq 16 di superficie, accessibile dai locali soggiorno e cucina (Foto 9-10); l'altro con affaccio sul lato posteriore della palazzina, di ca. mq 15 di superficie, accessibile dalle due camere da letto (Foto 15-16). Entrambi i balconi sono pavimentati con piastrelle e sono dotati di parapetti in profilati metallici.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato da caldaia a metano, del tipo a condensazione; tutti gli ambienti costitutivi sono dotati di un radiatore a parete in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, con le due porte del soggiorno del tipo a scrigno; il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato. Gli infissi esterni sono del tipo a vetrocamera con vetro doppio e contro-infissi a tapparella. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, citofono e antenna TV centralizzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

L'autorimessa pignorata è ubicata al piano interrato del fabbricato "B" del complesso condominiale (Foto 3-4); il locale ha una altezza interna di m 2,40. In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 sono state riscontrate le caratteristiche dell'autorimessa di seguito riportate, per la cui descrizione si faccia riferimento alla planimetria catastale (All. 9) e alle foto allegate. L'accesso all'autorimessa avviene dall'area di manovra comune (Foto 17); si tratta di un unico ambiente a pianta rettangolare, con ingresso largo m 2,10, chiuso mediante serramento basculante non motorizzato, realizzato con telaio e pannelli metallici (Foto 18); l'autorimessa ha un'altezza interna di m 2,40 e una superficie netta interna di ca. 17,5 mq; è dotata di impianto elettrico (Foto 19), pareti intonacate e pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 23/04/2025 l'appartamento è risultato in possesso della debitrice esecutata, che vi abita con la madre. Si veda in merito il verbale del primo accesso, redatto dal Custode giudiziario Dr.ssa Pamela Mancini e dall'Avv. Fernando De Rosa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 23/04/2025 l'autorimessa è risultata in possesso della debitrice esecutata. Si veda in merito il verbale del primo accesso, redatto dal Custode giudiziario Dr.ssa Pamela Mancini e dall'Avv. Fernando De Rosa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004 al 03/05/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio N. GIOFFRE'	23/07/2004	73570	21871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	11/08/2004	13666	9241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2006 al 31/10/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio G. BULFERI	28/04/2006	136659	31828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	03/05/2006	9086	5660
		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.

Secondo quanto risulta dalla relazione notarile e dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento, con atto di compravendita del 28/04/2006 (notaio Giovanni Bulferi) l'intera proprietà dell'appartamento pignorato è stata trasferita alla debitrice esecutata Sig.ra Filonova Svetlana dalla Sig.ra Filonova Tatiana. A quest'ultima l'intera proprietà dell'appartamento pignorato era pervenuta dalla Società PRISMA COSTRUZIONI s. r. l. con atto di compravendita del 23/07/2004 (scrittura autenticata nelle firme notaio Nicola Giofrè). Da quest'ultimo atto risulta che la Società PRISMA COSTRUZIONI s. r. l. a sua volta era proprietaria dell'appartamento pignorato per aver edificato il complesso immobiliare di cui lo stesso fa parte su terreno ad essa Società pervenuto con atto a rogito del notaio Nicola Giofrè in data 23/06/1991.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004 al 03/05/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio N. GIOFFRE'	23/07/2004	73570	21871
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	11/08/2004	13666	9241
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2006 al 31/10/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. BULFERI	28/04/2006	136659	31828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA	03/05/2006	9086	5660
		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.

Secondo quanto risulta dalla relazione notarile e dalla documentazione allegata al fascicolo del procedimento, con atto di compravendita del 28/04/2006 (notaio Giovanni Bulferi) l'intera proprietà dell'autorimessa pignorata è stata trasferita alla debitrice esecutata Sig.ra Filonova Svetlana dalla Sig.ra Filonova Tatiana. A quest'ultima l'intera proprietà dell'autorimessa pignorata era pervenuta dalla Società PRISMA COSTRUZIONI s. r. l. con atto di compravendita del 23/07/2004 (scrittura autenticata nelle firme notaio Nicola Giofrè). Da quest'ultimo atto risulta che la Società PRISMA COSTRUZIONI s. r. l. a sua volta era proprietaria dell'autorimessa pignorata per aver edificato il complesso immobiliare di cui la stessa fa parte su terreno ad essa Società pervenuto con atto a rogito del notaio Nicola Giofrè in data 23/06/1991.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PESCARA il 08/06/2001

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098

Importo: € 16.526.620,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.263.310,40

Rogante: Notaio Nicola Gioffrè

Data: 04/06/2001

N° repertorio: 68765

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PESCARA il 30/04/2021

Reg. gen. 6593 - Reg. part. 783

Importo: € 233.600,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.800,00

Rogante: Notaio Nicola Gioffrè

Data: 04/06/2001

N° repertorio: 68765

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 31/10/2024

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 11870

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RETTIFICA A FORMALITA' ISCRITTA**

Iscritto a PESCARA il 08/06/2001

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a PESCARA il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara – Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca a garanzia di un mutuo ammonta complessivamente a Euro 35,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 05/08/2025 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al periodo di riferimento della certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento: non sono risultate trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli in aggiunta a quelle elencate nella certificazione notarile (All. 7).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCARA aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a PESCARA il 08/06/2001
 Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098
 Importo: € 16.526.620,80
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.263.310,40
 Rogante: Notaio Nicola Giofrè
 Data: 04/06/2001
 N° repertorio: 68765
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a PESCARA il 30/04/2021
 Reg. gen. 6593 - Reg. part. 783
 Importo: € 233.600,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 116.800,00
 Rogante: Notaio Nicola Giofrè
 Data: 04/06/2001
 N° repertorio: 68765



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 31/10/2024

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 11870

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RETTIFICA A FORMALITA' ISCRITTA**

Iscritto a PESCARA il 08/06/2001

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a PESCARA il 03/11/2004

Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pescara - Servizi di pubblicità immobiliare, risulta che: A) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di trascrizione ammonta complessivamente a Euro 294,00; B) il costo da sostenere per la cancellazione di una formalità di iscrizione derivante da ipoteca a garanzia di un mutuo ammonta complessivamente a Euro 35,00. Detti costi possono subire variazioni a seguito di provvedimenti legislativi in materia.

Il CTU in data 05/08/2025 ha effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescara una ispezione ipotecaria per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli successive al periodo di riferimento della certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo del procedimento: non sono risultate trascritte ulteriori formalità pregiudizievoli in aggiunta a quelle elencate nella certificazione notarile (All. 7).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

A seguito dell'accesso agli atti effettuati dal CTU presso l'UTC di Pescara è emerso che l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato è classificata come segue: "Sottozona B9 - Piani

Integrati”, nella quale gli interventi edilizi sono normati dall’Art. 43 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

A seguito dell’accesso agli atti effettuati dal CTU presso l’UTC di Pescara è emerso che l’area sulla quale sorge il fabbricato nel quale è ubicata l’autorimessa pignorata è classificata come segue: “Sottozona B9 - Piani Integrati”, nella quale gli interventi edilizi sono normati dall’Art. 43 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell’appartamento pignorato, il CTU ha provveduto a effettuare un accesso agli atti presso l’Ufficio tecnico comunale di Montesilvano. È risultato che il complesso edilizio residenziale del quale fa parte l’appartamento pignorato è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: A) Concessione edilizia N. 8816 rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 15/03/2001 alla Prisma Costruzioni s.r.l.; B) Permesso di costruire N. 9722 (variante alla C. E. precedente) rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 14/07/2003 alla Prisma Costruzioni s.r.l.; C) D.I.A. del 16/07/2003 – prot. 38028 (progetto di variante relativo al blocco D); D) D.I.A. del 07/08/2003 – prot. 042718 (progetto di variante relativo ai blocchi A-B-C-D).

Presso l’Ufficio tecnico comunale di Montesilvano è inoltre archiviata la Attestazione di agibilità relativa al medesimo complesso edilizio residenziale, rilasciata in data 28/09/2009 – prot. gen. N. 060374.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il CTU ha potuto rilevare la corrispondenza fra gli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto dell’appartamento pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'autorimessa pignorata, il CTU ha provveduto a effettuare un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano. È risultato che il complesso edilizio residenziale del quale fa parte l'autorimessa pignorata è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: A) Concessione edilizia N. 8816 rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 15/03/2001 alla Prisma Costruzioni s.r.l.; B) Permesso di costruire N. 9722 (variante alla C. E. precedente) rilasciata dal Comune di Montesilvano in data 14/07/2003 alla Prisma Costruzioni s.r.l.; C) D.I.A. del 16/07/2003 - prot. 38028 (progetto di variante relativo al blocco D); D) D.I.A. del 07/08/2003 - prot. 042718 (progetto di variante relativo ai blocchi A-B-C-D).

Presso l'Ufficio tecnico comunale di Montesilvano è inoltre archiviata la Attestazione di agibilità relativa al medesimo complesso edilizio residenziale, rilasciata in data 28/09/2009 - prot. gen. N. 060374.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il CTU ha potuto rilevare la corrispondenza fra gli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto dell'autorimessa pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

Presso l'Amministratore del "Condominio PRISMA - Palazzina B" di cui fa parte l'appartamento pignorato, il CTU in data 05/05/2025 ha provveduto a verificare l'esistenza di documentazione relativa ai seguenti aspetti: 1) particolari vincoli od oneri condominiali inerenti al fabbricato e in particolare all'appartamento stesso; 2) eventuali spese a carico della proprietà dell'appartamento pignorato non ancora pagate; 3) eventuali deliberazioni relative all'effettuazione di spese straordinarie. È risultato quanto segue: 1) che il regolamento condominiale non prevede particolari limitazioni e divieti nella destinazione d'uso degli appartamenti, oltre a quelli previsti dal Codice civile; 2) che la debitrice esecutata - in qualità di condomina proprietaria dell'appartamento pignorato - alla data dell'accesso agli uffici dell'Amministratore di condominio risultava debitrice della complessiva somma di Euro 2.950,94 per rate scadute in conto spese condominiali, consumi idrici e servizi idrici; 3) che alla stessa data non erano state deliberate spese straordinarie per interventi di manutenzione o riparazione del fabbricato (erano in corso di ultimazione i lavori ex "legge del 110%").

Il complesso edilizio residenziale è costituito da quattro palazzine, ciascuna delle quali costituisce un

condominio a sé stante; il regolamento condominiale stabilisce che le spese relative alle aree esterne comuni di pertinenza delle quattro palazzine (destinate a posti auto condominiali, spazi di manovra, rampe di accesso al piano interrato, accessi carrabili, aiuole) sono ripartite fra le quattro palazzine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

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

Presso l'Amministratore del "Condominio PRISMA - Palazzina B" di cui fa parte l'appartamento pignorato, il CTU in data 05/05/2025 ha provveduto a verificare l'esistenza di documentazione relativa ai seguenti aspetti: 1) particolari vincoli od oneri condominiali inerenti al fabbricato e in particolare all'autorimessa stessa; 2) eventuali spese a carico della proprietà dell'autorimessa pignorata non ancora pagate; 3) eventuali deliberazioni relative all'effettuazione di spese straordinarie. È risultato quanto segue: 1) che il regolamento condominiale non prevede particolari limitazioni e divieti nella destinazione d'uso delle autorimesse, oltre a quelli previsti dal Codice civile; 2) che la debitrice esecutata - in qualità di condomina proprietaria dell'autorimessa pignorata - alla data dell'accesso agli uffici dell'Amministratore di condominio risultava debitrice della complessiva somma di Euro 2.950,94 per rate scadute in conto spese condominiali, consumi idrici e servizi idrici; 3) che alla stessa data non erano state deliberate spese straordinarie per interventi di manutenzione o riparazione del fabbricato (erano in corso di ultimazione i lavori ex "legge del 110%"). Il complesso edilizio residenziale è costituito da quattro palazzine, ciascuna delle quali costituisce un condominio a sé stante; il regolamento condominiale stabilisce che le spese relative alle aree esterne comuni di pertinenza delle quattro palazzine (destinate a posti auto condominiali, spazi di manovra, rampe di accesso al piano interrato, accessi carrabili, aiuole) sono ripartite fra le quattro palazzine.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico consistente nella piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano sesto e di una autorimessa al piano interrato di una palazzina condominiale, in Montesilvano - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5. È stato formato un Lotto unico in considerazione dell'accentuato rapporto di complementarietà esistente fra appartamento e autorimessa, ossia della maggiore utilità esplicita dal complesso dei due immobili e di conseguenza del maggiore apprezzamento di mercato che gli stessi possono conseguire qualora abbinati.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
Appartamento al piano sesto di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'appartamento è distinto con il numero di interno 21 ed è costituito da: un soggiorno (con funzioni anche di ingresso), cucina, un disimpegno a servizio di due camere da letto, un bagno e un WC; l'appartamento è inoltre dotato due balconi: uno sul lato NORD, accessibile da soggiorno e cucina, che affaccia sul distacco dal fabbricato A; l'altra sul lato EST, accessibile dalle camere da letto, che affaccia sul cortile condominiale. La superficie lorda coperta è di ca. mq 73; quella dei balconi è pari a ca. mq 31.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 123.900,00

La stima del valore della piena di proprietà dell'appartamento è stata sviluppata individuando nel valore di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al secondo semestre 2024 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate – Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nella 'Fascia semicentrale - Zona di espansione e completamento limitrofe al centro - cod. C2' di Montesilvano). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, in riferimento al quale il sottoscritto CTU ha stimato il valore dell'appartamento pignorato sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate in occasione del sopralluogo e attraverso l'esame dei documenti allegati al fascicolo, nonché degli elementi reperiti a seguito degli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti.

Per la stima di tale valore si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito.

FATTORI A INFLUENZA POSITIVA SUL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

- Posizione favorevole nel tessuto urbanistico (ubicazione in zona semicentrale, vicinanza al centro città e a strutture di servizio quali centri commerciali, trasporti pubblici);
- Edificazione relativamente recente del fabbricato (completato nel 2004) e recentissimi interventi di efficientamento energetico ex "legge del 110%";
- Struttura del fabbricato in cemento armato;
- Appartamento ubicato ad un piano alto;
- Dotazione di due bagni;
- Finiture di livello discreto;
- Disponibilità di due ampi balconi;
- Disponibilità di un posto auto condominiale assegnato;
- Fabbricato provvisto di certificazione di abitabilità;
- Zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo.

FATTORI A INFLUENZA NEGATIVA SUL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

- Tipologia edilizia del fabbricato non di particolare pregio (condominio intensivo di 26 appartamenti);
- Taglio ridotto (due camere da letto di cui una singola);
- Luminosità dei locali cucine e soggiorno non ottimale.

Per l'appartamento pignorato è stato così stimato un valore unitario riferito al parametro superficie lorda convenzionale di Euro/mq 1.400,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
Autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'autorimessa è distinta con il numero di interno 21 (come pure l'appartamento oggetto di questa relazione) e consiste in un locale rettangolare, inserito in una schiera di locali simili, di superficie netta coperta pari a ca. mq 17, chiuso da serranda metallica basculante e dotato di allacciamento alla rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 93, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.325,00

La stima del valore della piena di proprietà dell'autorimessa è stata sviluppata individuando nel valore

di mercato l'aspetto economico più rispondente alle finalità della stima e facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo. È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale; si sono ricercati i valori unitari da riferire a detto parametro mediante una approfondita analisi del locale mercato immobiliare e con il supporto delle quotazioni relative al secondo semestre 2024 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, operante nell'ambito dell'Agenzia delle entrate – Uffici del Territorio - Servizi catastali. Si ritiene che nell'ambito della stima da effettuare tali quotazioni siano utilizzabili in primo luogo perché caratterizzate dai requisiti della ufficialità e della terzietà; in secondo luogo perché rappresentano il risultato di una ampia e approfondita rilevazione, che riguarda numerosi casi di compravendite effettivamente avvenute sul locale mercato immobiliare, compravendite rilevate per segmento di mercato (autorimesse in stato conservativo normale nella 'Fascia semicentrale - Zona di espansione e completamento limitrofe al centro – cod. C2' di Montesilvano). I risultati della rilevazione vengono proposti dall'OMI come intervallo di valori medi, in riferimento al quale il sottoscritto CTU ha stimato il valore dell'autorimessa pignorata sulla base delle caratteristiche di natura tecnica, economica e giuridica della stessa rilevate in occasione del sopralluogo e attraverso l'esame dei documenti allegati al fascicolo, nonché degli elementi reperiti a seguito degli accessi agli atti effettuati presso gli Uffici competenti.

Per la stima del valore della piena di proprietà dell'autorimessa si è tenuto conto in modo particolare dei fattori elencati di seguito.

FATTORI A INFLUENZA POSITIVA SUL VALORE DELL'AUTORIMESSA:

- Posizione favorevole nel tessuto urbanistico (ubicazione in zona semicentrale, vicinanza al centro città e a strutture di servizio);
- Edificazione relativamente recente del fabbricato (completato nel 2004) e recentissimi interventi di efficientamento energetico ex "legge del 110%";
- Struttura del fabbricato in cemento armato;
- Ubicazione al piano interrato della palazzina condominiale e collegamento ai piani superiori (abitazioni) mediante scala e ascensore interni;
- Utilità aggiuntiva quale spazio da adibire a ripostiglio (l'appartamento ne è privo);
- Unità immobiliare provvista di certificazione di agibilità;
- Zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo.

FATTORI A INFLUENZA NEGATIVA SUL VALORE DELL'AUTORIMESSA:

- Tipologia edilizia della palazzina non di particolare pregio (condominio intensivo di 26 appartamenti; inoltre autorimesse e locali di deposito ubicati in piano interrato comune alle palazzine A e B).

Per l'autorimessa pignorata è stato così stimato un valore unitario riferito al parametro superficie lorda convenzionale di Euro/mq 990,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	88,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.900,00	100,00%	€ 123.900,00
Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5	17,50 mq	990,00 €/mq	€ 17.325,00	100,00%	€ 17.325,00
Valore di stima:					€ 141.225,00



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.

Pescara, li 11/09/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Auro Mario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
Appartamento al piano sesto di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'appartamento è distinto con il numero di interno 21 ed è costituito da: un soggiorno (con funzioni anche di ingresso), cucina, un disimpegno a servizio di due camere da letto, un bagno e un WC; l'appartamento è inoltre dotato due balconi: uno sul lato NORD, accessibile da soggiorno e cucina, che affaccia sul distacco dal fabbricato A; l'altra sul lato EST, accessibile dalle camere da letto, che affaccia sul cortile condominiale. La superficie lorda coperta è di ca. mq 73; quella dei balconi è pari a ca. mq 31.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti effettuati dal CTU presso l'UTC di Pescara è emerso che l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento pignorato è classificata come segue: "Sottozona B9 - Piani Integrati", nella quale gli interventi edilizi sono normati dall'Art. 43 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale comunale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5
Autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'autorimessa è distinta con il numero di interno 21 (come pure l'appartamento oggetto di questa relazione) e consiste in un locale rettangolare, inserito in una schiera di locali simili, di superficie netta coperta pari a ca. mq 17, chiuso da serranda metallica basculante e dotato di allacciamento alla rete elettrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 93, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti effettuati dal CTU presso l'UTC di Pescara è emerso che l'area sulla quale sorge il fabbricato nel quale è ubicata l'autorimessa pignorata è classificata come segue: "Sottozona B9 - Piani Integrati", nella quale gli interventi edilizi sono normati dall'Art. 43 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale comunale.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 82, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	88,50 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 è stato rilevato che l'appartamento pignorato - così come l'intero fabbricato "B" in cui lo stesso è ubicato - è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico nell'ambito del cd. Superbonus 110% (D. l. 34/2020, convertito in Legge 77/2020) e che tali interventi erano in via di ultimazione. I lavori effettuati sono consistiti in: realizzazione del cappotto termico, sostituzione degli infissi esterni e dei contro-infissi a tapparella con altri di migliori caratteristiche termiche, sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a termosifone, installazione di tende parasole oscuranti sui balconi, sostituzione del portone di ingresso dell'appartamento, rifacimento dei parapetti dei balconi. Lo stato di conservazione generale dell'appartamento può definirsi buono, ad eccezione di una infiltrazione d'acqua che ha interessato la parete divisoria fra parete del soggiorno e bagno (Foto 1), nonché dell'incipiente distacco di mattonelle del rivestimento delle pareti del bagno stesso (Foto 2). Non sono state rilevate lesioni visibili alle componenti strutturali dell'appartamento.		
Descrizione:	Appartamento al piano sesto di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'appartamento è distinto con il numero di interno 21 ed è costituito da: un soggiorno (con funzioni anche di ingresso), cucina, un disimpegno a servizio di due camere da letto, un bagno e un WC; l'appartamento è inoltre dotato due balconi: uno sul lato NORD, accessibile da soggiorno e cucina, che affaccia sul distacco dal fabbricato A; l'altra sul lato EST, accessibile dalle camere da letto, che affaccia sul cortile condominiale. La superficie lorda coperta è di ca. mq 73; quella dei balconi è pari a ca. mq 31.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Maresciallo Vincenzo Agostinone, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 807, Sub. 93, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	17,50 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo del 23/04/2025 è stato rilevato che lo stato di conservazione generale dell'autorimessa pignorata può definirsi buono; non sono state rilevate lesioni visibili alle sue componenti strutturali.		
Descrizione:	Autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine (A-B-C-D), ubicato in Montesilvano (PE) in Via Maresciallo Vincenzo Agostinone n. 5. L'autorimessa è distinta con il numero di interno 21 (come pure l'appartamento oggetto di questa relazione) e consiste in un locale rettangolare, inserito in una schiera di locali simili, di superficie		

	netta coperta pari a ca. mq 17, chiuso da serranda metallica basculante e dotato di allacciamento alla rete elettrica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI































FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 30/04/2021
Reg. gen. 6593 - Reg. part. 783
Importo: € 233.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.800,00
Rogante: Notaio Nicola Giofrè
Data: 04/06/2001
N° repertorio: 68765

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 31/10/2024
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 11870
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RETTIFICA A FORMALITA' ISCRITTA**
Iscritto a PESCARA il 08/06/2001
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a PESCARA il 03/11/2004
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA MARESCIALLO VINCENZO AGOSTINONE, 5

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PESCARA il 30/04/2021

Reg. gen. 6593 - Reg. part. 783
Importo: € 233.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 116.800,00
Rogante: Notaio Nicola Gioffrè
Data: 04/06/2001
N° repertorio: 68765

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 31/10/2024
Reg. gen. 16437 - Reg. part. 11870
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **RETTIFICA A FORMALITA' ISCRITTA**

Iscritto a PESCARA il 08/06/2001
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 1098
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a PESCARA il 03/11/2004
Reg. gen. 18001 - Reg. part. 2394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura