

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Mariangela, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	5/6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	10/11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	11/12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	13
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	13/14
Patti	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	14
Stato conservativo	14

Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	14/15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	15/16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	16/18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	18/20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	20-21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	21-22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	22-23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	23-24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	24
Stima / Formazione lotti	24/25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28-29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.450,00.....	30-31



All'udienza del 30/04/2025, la sottoscritta Arch. Mattei Mariangela, con studio in Via Dei Marsi, 174 - 65127 - Pescara (PE), email; architetto.mattei@libero.it, PEC mariangela.mattei@archiworldpec.it, Tel. 347 6868367, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito ad abitazione in villino ad uso residenziale**, sito al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani fuori terra, esso non è dotato di ascensore e/o piattaforma o servoscala per disabili. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-sud, ha una superficie convenzionale pari a 120 mq ed è così composto: ingresso, soggiorno, angolo-cottura, un servizio igienico e tre camere da letto, con corte comune su due lati e annesso ripostiglio al piano primo.

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

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

La sottoscritta CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode Aldo Moretti, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 07/05/2025. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 19/05/2025 alle ore 10,30, tale data fu spostata per motivi di salute della madre dell'esecutato e il sopralluogo veniva rinviato al 22/05/2025 alle ore 10,30. Il giorno del sopralluogo erano presenti, Il Sig. **** Omissis ****, il Dott. Aldo Moretti, la sottoscritta CTU, la Sig.ra **** Omissis **** (sorella dell'esecutato) ed il Sig. **** Omissis **** (fratello dell'esecutato). La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla madre, **** Omissis ****. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito a**

garage posto al piano terra di un fabbricato con accesso da Via San Domenico n. 40 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "Centrale", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La sottoscritta CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali di accesso all'appartamento in accordo con il custode Aldo Moretti, nominato custode giudiziario della procedura in oggetto, tramite raccomandata A/R in data 07/05/2025. La data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto veniva fissata per il giorno 19/05/2025 alle ore 10,30, tale data fu spostata per motivi di salute della madre dell'esecutato e il sopralluogo veniva rinviato al 22/05/2025 alle ore 10,30. Il giorno del sopralluogo erano presenti, Il Sig. **** Omissis ****, il Dott. Aldo Moretti, la sottoscritta CTU, la Sig.ra **** Omissis **** (sorella dell'esecutato) ed il Sig. **** Omissis **** (fratello dell'esecutato). La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla madre, **** Omissis ****. Durante il sopralluogo è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento e ad effettuare le operazioni di rito. (Cfr. allegato n°1)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta ", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;
- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;
(Cfr. allegato n°11 e 12)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201(Cfr. allegato n°4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

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

L'immobile è stato realizzato dalla ditta ", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;
- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;
(Cfr. allegato n°11 e 12)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201(Cfr. allegato n°4).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

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)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201 (Cfr. allegato n°4)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Montesilvano, il sig.re **** Omissis ****, risulta residente a Montesilvano alla Via San Domenico n. 40. Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Montesilvano, il sig.re **** Omissis **** risulta di stato libero (Cfr. allegato n°2 e 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

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)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201 (Cfr. allegato n°4)

Secondo quanto riportato nell'Estratto dell'anagrafe nazionale del Comune di Montesilvano, il sig.re **** Omissis ****, risulta residente a Montesilvano alla Via San Domenico n. 40. Secondo quanto riportato nel certificato di matrimonio dello Stato Civile del Comune di Montesilvano, il sig.re **** Omissis **** risulta di stato libero (Cfr. allegato n°2 e 3).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Il "locale magazzino e/o locale di deposito", adibito ad abitazione in villini ad uso residenziale, pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al fg 3 p.lla 460 sub 5). Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso del bene pignorato stesso:

- 1) Altra proprietà;
- 2) Area comune;
- 3) Distacchi su aree esterne su due lati;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Il "locale magazzino e/o locale di deposito", adibito a garage, pignorato (unità immobiliare identificata in Catasto fabbricati del Comune di Pescara (PE) al fg 3 p.lla 460 sub 3). Presenta i seguenti confini, definiti con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente relazione, in senso orario a partire dall'ingresso del bene pignorato stesso:

- 1) Altra proprietà;
- 2) Area comune;
- 3) Distacchi su aree esterne su due lati;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	121,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,28 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°7 e 8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In ordine ai dati dimensionali esplicitati, la sottoscritta precisa che: le superfici lorde sono state desunte, con metodo scali metrico-grafico, dalla planimetria catastale acquisita, previa verifica a campione sui luoghi, applicando idonei coefficienti correttivi; le superfici nette sono state stimate, con accettabile approssimazione tecnica ed in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile in esame, in ragione del 90% delle lorde; le altezze interne corrispondono a quelle indicate dalla stessa planimetria catastale. (Cfr. allegato n°5 e 6)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1970 al 25/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 135,57 Piano T
Dal 17/04/1970 al 25/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 65 Superficie catastale 65 mq Rendita € 379,34 Piano T
Dal 25/08/1993 al 12/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 12/03/1994 al 12/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 12/03/1994 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 03/12/2019 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 03/12/2019 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T
Dal 22/12/2024 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 387,34 Piano T

2. Atto del 17/04/1970 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO Sede ROSCIANO (PE) Repertorio n. 55412 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1757 registrato in data 08/05/1970 - Voltura n. 1702/1971 in atti dal 05/04/1989.

1. FUSIONE del 25/08/1993 in atti dal 14/07/1995 (n.426.1/1993).

2. Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 -UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - C/V Voltura n.2370.1/1994 in atti dal 14/07/1995.

3. Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 2370.3/1994 in atti dal 14/07/1995.

4. Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

5. Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12275.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

6. VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2024 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - xxxxxxxxxxxxxxxx Voltura n. 1762.1/2025 - Pratica n. PE0008440 in atti dal 10/02/2025.

(Cfr. allegato n°7 e 8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1970 al 12/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20 Piano T
Dal 12/03/1994 al 12/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20 Piano T
Dal 12/03/1994 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20 Piano T
Dal 03/12/2019 al 03/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20

		Piano T
Dal 03/12/2019 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20 Piano T
Dal 22/12/2024 al 02/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 36 mq Rendita € 116,20 Piano T

2. Atto del 17/04/1970 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO Sede ROSCIANO (PE) Repertorio n. 55412 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1757 registrato in data 08/05/1970 - Voltura n. 1702/1971 in atti dal 05/04/1989.

3. Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - C/V Voltura n. 2370.1/1994 in atti dal 14/07/1995.

4. Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 2370.3/1994 in atti dal 14/07/1995.

5. Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

6. Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12275.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

7. VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2024 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Voltura n. 1762.1/2025 - Pratica n. PE0008440 in atti dal 10/02/2025.

(Cfr. allegato n°5 e 6)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	460	5	1	A7	2	6	121 mq	387,34 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in comune pertanto si rilevano delle difformità. (Cfr. allegato n°16).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	460	3	1	C6	6	30	36 mq	116,2 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in comune pertanto si rilevano delle difformità. (Cfr. allegato n°16).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

L'immobile è stato realizzato dalla ditta ", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;
- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;

(Cfr. allegato n°11 e 12)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201(Cfr. allegato n°4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

L'immobile è stato realizzato dalla ditta "", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;
- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;

(Cfr. allegato n°11 e 12)

Il bene è pervenuto al debitore, **** Omissis **** mediante Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/201(Cfr. allegato n°4)

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis ****. (Cfr. allegato n°1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis ****. (Cfr. allegato n°1)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Dal sopralluogo effettuato in data 22/05/2025 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso discreto. Si riscontrano le seguenti problematiche umidità di risalita, muffa in bagno e cucina. (Cfr. allegato n°15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 22/05/2025 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso discreto (Cfr. allegato n°15).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, tuttavia è dotato di parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, tuttavia è dotato di parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Per quanto in atti, ovvero per quanto disponibile e potuto verificare presso i Pubblici Uffici, appare non rilevarsi, ad oggi, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano terra), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico;
- 3) Altezza interna utile H 2,28 ml;
- 4) Funzionalità degli impianti: per gli impianti termici, elettrici, idrosanitari e gas-cucina non si sono rinvenute le relative certificazioni di conformità. Attualmente il riscaldamento, l'acqua sanitaria ed i fornelli della cucina a gas, dell'intero immobile pignorato, sono alimentati da n.1 caldaia a gas metano;
- 5) Grado di finitura: complessivamente "discreto" sia per i pavimenti in ceramica posto in opera su tutta l'abitazione, sia per i rivestimenti in ceramica per i bagni; gli infissi interni ed esterni risultano di buona fattura; così come gli impianti sanitari e rubinetterie;
- 6) Stato conservativo: "discreto" relativamente all'intera abitazione;
- 7) Solaio: in latero-cemento;
- 8) Strutture verticali: muratura portante;
- 9) Copertura: a doppia falda in latero-cemento;
- 10) Esposizione: normale (Nord);
- 11) Panoramicità: buona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Posto che l'immobile pignorato, nella sua interezza (piano terra), per quanto si è potuto visionare, appare in normali condizioni statiche, di seguito si riporta un'analisi delle principali caratteristiche costruttive dello stesso:

- 1) Accessibilità: buona. Il fabbricato è accessibile agevolmente, anche con autoveicolo, attraverso strada di accesso prospiciente;
- 2) Funzionalità generale: buona. La funzionalità distributiva degli spazi è buona sia a livello planimetrico;
- 3) Altezza interna utile H 2,35 ml;
- 4) Grado di finitura: complessivamente "discreto" sia per i pavimenti in ceramica posto in opera su tutto il garage;
- 5) Stato conservativo: "discreto" relativamente all'intero garage;
- 6) Solaio: in latero-cemento;
- 7) Strutture verticali: muratura portante;
- 8) Copertura: a doppia falda in latero-cemento;
- 9) Esposizione: normale (Nord);

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis **** (Cfr. allegato n°1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis ****. (Cfr. allegato n°1)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1970 al 12/03/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO	17/04/1970	55412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	08/05/1970	1757	
Dal 12/03/1994 al 12/03/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERGO	12/03/1994	7463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	28/03/1994	1227	
Dal 12/03/1994 al 03/12/2019	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		TRIFONE	03/12/2019	167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2019 al 22/12/2024	**** Omissis ****	PESCARA	28/03/1994	1227	
		RICONGIUGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FUSIONE del 25/08/1993 in atti dal 14/07/1995 (n.426.1/1993).

Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 -UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - C/V Voltura n.2370.1/1994 in atti dal 14/07/1995.

Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 2370.3/1994 in atti dal 14/07/1995.

Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12275.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2024 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - Voltura n. 1762.1/2025 - Pratica n. PE0008440 in atti dal 10/02/2025.

(Cfr. allegato n°7 e 8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1970 al 12/03/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AMBROSIO	17/04/1970	55412	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	08/05/1970	1757	
Dal 12/03/1994 al 12/03/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ALBERGO	12/03/1994	7463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	28/03/1994	1227	
Dal 12/03/1994 al 03/12/2019	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIFONE	03/12/2019	167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	28/03/1994	1227	
Dal 03/12/2019 al	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE			

22/12/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Atto del 17/04/1970 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO Sede ROSCIANO (PE) Repertorio n. 55412 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1757 registrato in data 08/05/1970 - Voltura n. 1702/1971 in atti dal 05/04/1989.

Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - C/V Voltura n. 2370.1/1994 in atti dal 14/07/1995.

Atto del 12/03/1994 Pubblico ufficiale ALBERGO Sede CIVITELLA CASANOVA (PE) Repertorio n. 7463 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1227 registrato in data 28/03/1994 - DIVISIONE Voltura n. 2370.3/1994 in atti dal 14/07/1995.

Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12274.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

Atto del 03/12/2019 Pubblico ufficiale TRIFONE TOMMASO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 167 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 12275.1/2019 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/12/2019.

VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/2024 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Voltura n. 1762.1/2025 - Pratica n. PE0008440 in atti dal 10/02/2025.

(Cfr. allegato n°5 e 6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

▪ **ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a PESCARA il 27/03/2023

Reg. gen. 5399 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 07/10/2024

Reg. gen. 18574 - Reg. part. 13413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 200.779,06 oltre ad interessi e spese. (Cfr. allegato n°9)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 18574 - Reg. part. 13413 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

▪ **ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a PESCARA il 27/03/2023

Reg. gen. 5399 - Reg. part. 3693

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

▪ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCARA il 07/10/2024

Reg. gen. 18574 - Reg. part. 13413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 200.779,06 oltre ad interessi e spese. (Cfr. allegato n°9)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste:

- Per il PIGNORAMENTO trascritto con Reg. gen. 18574 - Reg. part. 13413 € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 200,00 = € 294,00;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

L'immobile insiste su un terreno sito in **Via San Domenico** nel Comune di Montesilvano, riportato al in catasto al Foglio **3** Particella **460** è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14/03/2000 n° 26, con delibera n°20 in data 23/03/2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n. 162 del 19/11/2010 e n° 23 del 03/08/2018, a zona soggetta a **Area Studio** denominata "**A1 centro**".

Nella relativa **Area Studio** - "**A1 centro**" approvata con delibera di **Consiglio Comunale n° 31** del **29/04/20225**, pubblicata sul BURA n. 32 del **17/06/2025** il terreno in argomento è destinato:

ART. 13 AREE A CONTENIMENTO

All'interno del quadrante Q.3

Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro conservativo;
4. Risanamento igienico ed edilizio;

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc....) Gli standard per nuovi abitanti insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori:

- Verde pubblico: € 77,48 al mq;
- Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq);
- Viabilità: € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura);
- Scuola: 774,69 al mq

La definizione tecnica dei lavori sopra riportati sarà indicata dall'UTC. (Cfr. allegato n°10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

L'immobile insiste su un terreno sito in **Via San Domenico** nel Comune di Montesilvano, riportato al in catasto al Foglio **3** Particella **460** è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14/03/2000 n° 26, con delibera n°20 in data 23/03/2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n. 162 del 19/11/2010 e n° 23 del 03/08/2018, a zona soggetta a **Area Studio** denominata "**A1 centro**".

Nella relativa **Area Studio** - "**A1 centro**" approvata con delibera di **Consiglio Comunale n° 31** del **29/04/20225**, pubblicata sul BURA n. 32 del **17/06/2025** il terreno in argomento è destinato:

ART. 13 AREE A CONTENIMENTO

All'interno del quadrante Q.3

Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro conservativo;
4. Risanamento igienico ed edilizio;

La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc....) Gli standard per nuovi abitanti insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori:

- Verde pubblico: € 77,48 al mq;
- Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq);
- Viabilità: € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura);
- Scuola: 774,69 al mq

La definizione tecnica dei lavori sopra riportati sarà indicata dall'UTC. (Cfr. allegato n°10)

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta "", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;

La prima Concessione Edilizia, prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito ad n°2 cantinati ed una centrale termica, ed il piano primo ad abitazione. (Cfr. allegato n°11)

- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;

La seconda Concessione Edilizia, esclusivamente la ristrutturazione della copertura del fabbricato esistente, demolendo la copertura esistente in legno con tegole marsigliesi e realizzando un solaio di copertura in latero-cemento con travetti precompressi. Creando un piano sottotetto destinato a locale di sgombero raggiungibile dal proseguimento della gradinata esterna esistente in C.A. (Cfr. allegato n°12)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune, in quanto:

1. La destinazione d'uso indicata nel primo progetto approvato era ad "locale magazzino e/o locale di deposito" mentre oggi è ad uso "abitazione";
2. Risulta una diversa distribuzione interna;
3. Risultano modifiche prospettiche;

Oggi secondo le normative vigenti in vigore in materia urbanistica, evidenzia, che tali difformità non possono essere sanate, in quanto l'altezza interna del **"locale magazzino e/o locale di deposito"** è di H 2,28 mt, ne consegue che non può essere recuperato né con la Legge Regionale 10/2011 e le successive modifiche, né per il recente D.L. "Salva Casa". Fermo restando l'impossibilità di sanare la destinazione d'uso sopra evidenziata, si possono sanare le altre difformità presentando un progetto in sanatoria per una diversa distribuzione interna e per modifiche prospettiche, con successivo aggiornamento catastale, riportando il piano terra del fabbricato alla categoria iniziale ovvero "C2". Il costo è quantificabile in complessivi € 7.500,00 comprensivi di diritti, sanzioni amministrativa, aggiornamento catastale, aggiornamento SCAGI e certificazioni di rispondenza e/o conformità degli impianti, APE e onorario professionale. (Cfr. allegato n°16)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (Cfr. allegato n°17).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato dalla ditta "", dal seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia del 31 maggio 1966;
- Abitabilità del 3 gennaio 1970;

La prima Concessione Edilizia, prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra, il piano terra adibito ad n°2 cantinati ed una centrale termica, ed il piano primo ad abitazione. (Cfr. allegato n°11)

- Concessione Edilizia n°6132 del 6 agosto 1994;

La seconda Concessione Edilizia, esclusivamente la ristrutturazione della copertura del fabbricato esistente, demolendo la copertura esistente in legno con tegole marsigliesi e realizzando un solaio di copertura in latero-cemento con travetti precompressi. Creando un piano sottotetto destinato a locale di sgombero raggiungibile dal proseguimento della gradinata esterna esistente in C.A. (Cfr. allegato n°12)

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato in Comune, in quanto:

1. La destinazione d'uso indicata nel progetto era ad "locale magazzino e/o locale di deposito" mentre oggi è ad uso "garage";
2. Risulta una diversa distribuzione interna;

3. Risultano modifiche prospettiche;

Per effettuare un cambio di destinazione d'uso da cantina a garage, è sufficiente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) al Comune, a seconda dei lavori previsti. Questa trasformazione è solitamente un cambio d'uso non rilevante, in quanto avviene tra categorie omogenee (spazi accessori) e non aumenta il carico urbanistico, a differenza del passaggio a uso residenziale. Il costo è quantificabile in complessivi € 2.500,00 comprensivi di diritti, sanzioni amministrativa, aggiornamento catastale e onorario professionale. (Cfr. allegato n°16)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SAN DOMENICO 40, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1
L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito ad abitazione in villino ad uso residenziale**, sito al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani fuori terra, esso non è dotato di ascensore e/o piattaforma o servoscala per disabili. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-sud, ha una superficie convenzionale pari a 120 mq ed è così composto: ingresso, soggiorno, angolo-cottura, un servizio igienico e tre camere da letto, con corte comune su due lati e annesso ripostiglio al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 78.650,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito a garage** posto al piano terra di un fabbricato con accesso da Via San Domenico n. 40 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "Centrale", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1	121,00 mq	650,00 €/mq	€ 78.650,00	100,00%	€ 78.650,00

Bene N° 2 - Garage Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T	36,00 mq	800,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Valore di stima:					€ 107.450,00

Valore di stima: € 107.450,00

Valore finale di stima: € 107.450,00

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 20/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Mariangela



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo;
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza **** Omissis ****;
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato Celibe/Nubile **** Omissis ****;
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 3;
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 3;
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 5;
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Foglio 3 Particella 460 Subalterno 5;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria **** Omissis ****;
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - Foglio 3 Particella 460;
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - C.E. 31 maggio 1966;
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - C.E. n°6132 del 6 agosto 1994;
- ✓ N° 13 Altri allegati - I° Accatastamento;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Genio Civile;
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Titolo legittimato/Stato di fatto;
- ✓ N°17 APE codice identificativo n° 6802400000172080;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito ad abitazione in villino ad uso residenziale**, sito al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani fuori terra, esso non è dotato di ascensore e/o piattaforma o servoscala per disabili. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-sud, ha una superficie convenzionale pari a 120 mq ed è così composto: ingresso, soggiorno, angolo-cottura, un servizio igienico e tre camere da letto, con corte comune su due lati e annesso ripostiglio al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno sito in Via San Domenico nel Comune di Montesilvano, riportato al in catasto al Foglio 3 Particella 460 è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14/03/2000 n° 26, con delibera n°20 in data 23/03/2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n. 162 del 19/11/2010 e n° 23 del 03/08/2018, a zona soggetta a Area Studio denominata "A1 centro". Nella relativa Area Studio - "A1 centro" approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 29/04/20225, pubblicata sul BURA n. 32 del 17/06/2025 il terreno in argomento è destinato: ART. 13 AREE A CONTENIMENTO All'interno del quadrante Q.3 Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto: 1.Manutenzione ordinaria; 2.Manutenzione straordinaria; 3.Restauro conservativo; 4.Risanamento igienico ed edilizio; La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc....) Gli standard per nuovi abitanti insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori: - Verde pubblico: € 77,48 al mq - Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq); - Viabilità: € 103,29 al mq (sottotondo, bynder, tappetino di usura); - Scuola: 774,69 al mq La definizione tecnica dei lavori sopra riportati sarà indicata dall'UTC.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un **"locale magazzino e/o locale di deposito" adibito a garage** posto al piano terra di un fabbricato con accesso da Via San Domenico n. 40 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "Centrale", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno sito in Via San Domenico nel Comune di Montesilvano, riportato al in catasto al Foglio 3 Particella 460 è destinato dalla Variante Generale del PRG, adottata con delibera di C.C. del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°11, modificata dall'art. 1 della L.R. 14/03/2000 n° 26, con delibera n°20 in data 23/03/2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n. 162 del 19/11/2010 e n° 23 del 03/08/2018, a zona soggetta a Area Studio denominata "A1 centro". Nella relativa Area Studio - "A1 centro" approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 29/04/20225, pubblicata sul BURA n. 32 del 17/06/2025 il terreno in argomento è destinato: ART. 13 AREE A CONTENIMENTO All'interno del quadrante Q.3 Nell'area studio gli ambiti non ricompresi nelle zone di recupero di cui all'art. 7 della presente normativa o destinate ad altro uso specifico sono destinate al contenimento dello stato di fatto dell'edilizia residenziale. Per tali aree ed i loro edifici è previsto: 1.Manutenzione ordinaria; 2.Manutenzione straordinaria; 3.Restauro conservativo; 4.Risanamento igienico ed edilizio; La demolizione con ricostruzione è ammessa solo per evidenti vantaggi dell'A.C (allargamento sedi viarie, slarghi, ecc....) Gli standard per nuovi abitanti insediati potranno essere indennizzati, escluse aree a parcheggio che dovranno essere comunque forniti in ragione di 10mq/100mc; l'indennizzo dovrà avere i seguenti valori: - Verde pubblico: € 77,48 al mq - Parcheggio: € 1.291,14 per posto auto (20 mq); - Viabilità: € 103,29 al mq (sottofondo, bynder, tappetino di usura); - Scuola: 774,69 al mq La definizione tecnica dei lavori sopra riportati sarà indicata dall'UTC.

Prezzo base d'asta: € 107.450,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.450,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	121,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 22/05/2025 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso discreto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un "locale magazzino e/o locale di deposito" adibito ad abitazione in villino ad uso residenziale , sito al piano terra di un edificio composto da n. 3 piani fuori terra, esso non è dotato di ascensore e/o piattaforma o servoscala per disabili. L'immobile è orientato principalmente con asse nord-sud, ha una superficie convenzionale pari a 120 mq ed è così composto: ingresso, soggiorno, angolo-cottura, un servizio igienico e tre camere da letto, con corte comune su due lati e annesso ripostiglio al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via San Domenico 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 460, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 22/05/2025 si è constatato che l'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e lo stato delle finiture dell'abitazione è anch'esso discreto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Montesilvano (PE), alla via San Domenico n° 40, in un contesto prettamente residenziale, il fabbricato è posto in zona urbanizzata, che per il rapporto altimetrico e distanza stradale dal centro storico e dai principali servizi collettivi, l'immobile per la sua posizione risulta riconducibile e associabile alla zona P.za S. Francesco, Municipio, inizio Via Vestina, C.so Umberto E Stazione Ferroviaria. L'ubicazione dell'edificio dista dal centro cittadino di circa 200 m, a circa 2 Km si trova il Casello di Pescara Nord - Città Sant'Angelo e a circa 350 m si trova la Stazione FS di Montesilvano. Inoltre dista dal mare circa 1 km. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è un "locale magazzino e/o locale di deposito" adibito a garage posto al piano terra di un fabbricato con accesso da Via San		

	Domenico n. 40 ed area di manovra comuni. Situata in zona definita "Centrale", dotata di servizi e parcheggi limitrofi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La sottoscritta ha potuto riscontrare, in sede di sopralluogo del 22/05/2025, che l'immobile risulta essere abitato ed occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla madre, **** Omissis ****.