



ALLEGATO 09



Perizia versione per la privacy

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2025 DEL R.G.E.



TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mancini Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 3.....	5
Descrizione.....	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	6
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	6
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	6
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	7
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	7
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	8
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	8
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	9
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	10
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	10
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	11
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	11
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	13
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	14
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	14
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T.....	15
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 3	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.	20
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 74.819,00	20

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Geom. Mancini Lorenzo, con studio in Via Palestro, 19 - 65100 - Pescara (PE), email mancinilor@inwind.it, PEC lorenzo.mancini@geopec.it, Tel. 328 6125419, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T (Coord. Geografiche: 42.511541, 14.147799)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T (Coord. Geografiche: 42.511541, 14.147799)



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Locale commerciale utilizzato come showroom per esposizione e vendita di pavimenti e rivestimenti edili ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Locale commerciale utilizzato come rimessa di mobili ed altro materiale in disuso, ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, 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)

Si rilevano i seguenti annotamenti:

inefficacia totale Annotazione n.1910 del 23/07/2021 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****
inefficacia totale Annotazione n.621 del 20/03/2024 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, 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)

Si rilevano i seguenti annotamenti:

inefficacia totale Annotazione n.1910 del 23/07/2021 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****
inefficacia totale Annotazione n.621 del 20/03/2024 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto confina a Nord con la particella 2092, ad Est con la 1054, a Sud con la 1192 del foglio 6

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto confina a Nord con la particella 2092, ad Est con la 1054, a Sud con la 1192 del foglio 6

CONSISTENZA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	21,28 mq	24,84 mq	1	24,84 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,84 mq		

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	39,79 mq	46,64 mq	1	46,64 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,64 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1989 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 23 Categoria C1
Dal 26/06/2014 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 786,87 Piano T

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1989 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 22 Categoria C1
Dal 26/06/2014 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 30, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 44 mq Rendita € 1.210,57 Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	30	23	1	C1	3	26	26 mq	786,87 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata è la presenza di una porta che collega l'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare distinta al sub 22.



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	30	22	1	C1	3		44 mq	1210,57 €	T	



Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata è la presenza di una porta che collega l'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare distinta al sub 23.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Il locale si presenta in uno stato conservativo discreto

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T



Il locale si presenta in uno stato di manutenzione scadente: il wc è inutilizzabile, l'impianto elettrico necessiterebbe di una revisione al fine di verificarne efficienza e requisiti di sicurezza.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Corte comune di accesso non identificata catastalmente

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Corte comune di accesso non identificata catastalmente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Fondazioni: plinti con travi di collegamento

Esposizione: Nord-est

Altezza interna utile: 4.00

Str. verticali: pilastri in c.a., tamponature in laterizio

Solai: laterocementizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e verniciate, interne rivestimento con doghe in legno

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio e vetro semplice

Volte: controsoffittatura

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Fondazioni: plinti con travi di collegamento

Esposizione: Nord-ovest

Altezza interna utile: 4.00

Str. verticali: pilastri in c.a., tamponature in laterizio

Solai: laterocementizi

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e verniciate, interne del tipo civile

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio e vetro semplice, interni in legno tamburato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il locale risulta occupato dal padre dell'esecutato sig. **** Omissis **** nato il 08/05/1956 a Charleroi (Belgio) il quale ha provveduto a stipulare contratto di locazione con il custode giudiziario in data 19/09/2025 (unitamente all'altro immobile oggetto di esecuzione per complessivi €/mese 261,41) con scadenza 01/09/2026 e che comunque cesserà di diritto con l'emissione del decreto di trasferimento del bene.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il locale risulta occupato dal padre dell'esecutato sig. **** Omissis **** nato il 08/05/1956 a Charleroi (Belgio) il quale ha provveduto a stipulare contratto di locazione con il custode giudiziario in data 19/09/2025 (unitamente all'altro immobile oggetto di esecuzione per complessivi €/mese 261,41) con scadenza 01/09/2026 e che comunque cesserà di diritto con l'emissione del decreto di trasferimento del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/03/1980 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Scaccia	25/03/1980	27475	5360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/06/2014	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	26/06/2014	115257	27534

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La compravendita del 26/06/2014 rep. 115257 è stata dichiarata inefficace con sentenza del Tribunale di Pescara del 12/10/2018

Si rilevano i seguenti annotamenti:

inefficacia totale Annotazione n.1910 del 23/07/2021 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****
inefficacia totale Annotazione n.621 del 20/03/2024 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1980 al 26/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Scaccia	25/03/1980	27475	5360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	26/06/2014	115257	27534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La compravendita del 26/06/2014 rep. 115257 è stata dichiarata inefficace con sentenza del Tribunale di Pescara del 12/10/2018

Si rilevano i seguenti annotamenti:

inefficacia totale Annotazione n.1910 del 23/07/2021 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

inefficacia totale Annotazione n.621 del 20/03/2024 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/02/2025

Reg. gen. 1912 - Reg. part. 1432

Annotazioni a trascrizioni

- **inefficacia totale**

Trascritto a Pescara il 23/07/2021

Reg. gen. 11320 - Reg. part. 1910

- **inefficacia totale**

Trascritto a Pescara il 20/03/2024

Reg. gen. 4113 - Reg. part. 621

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 23/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pescara il 11/02/2025

Reg. gen. 1912 - Reg. part. 1432

Annotazioni a trascrizioni

- **inefficacia totale**

Trascritto a Pescara il 23/07/2021

Reg. gen. 11320 - Reg. part. 1910

- **inefficacia totale**

Trascritto a Pescara il 20/03/2024
Reg. gen. 4113 - Reg. part. 621

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Il lotto su cui ricade l'intero fabbricato ricade secondo il vigente P.R.G. per la quasi totalità dell'area in "Sottozona B3" e per piccole parti residuali in "Sottozona B1" e "Aree destinate a viabilità"

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Il lotto su cui ricade l'intero fabbricato ricade secondo il vigente P.R.G. per la quasi totalità dell'area in "Sottozona B3" e per piccole parti residuali in "Sottozona B1" e "Aree destinate a viabilità"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montesilvano risulta che:

- L'intero fabbricato è stato assentito con L.E. n.2076 del 23/04/1975;
- E' stato rilasciato Certificato di Abitabilità n.17251 in data 19/06/1981 per l'edificio che comprende: "PIANO TERRA: 8 LOCALI USO NEGOZIO, 3 BAGNI; Piano primo..."

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici del Genio Civile di Pescara risulta che sono stati depositati ai sensi della L.1086/1971:

- progetto originario in data 13/05/1976 al n. 4702
- variante in data 15/12/1978 al n. 1104
- Rilasciato Certificato di Collaudo in data 30/09/1980 n. 7769

L'elaborato allegato all'originaria L.E. n.2076 del 23/04/1975 prevedeva un unico locale a piano terra adibito a negozio, mentre nell'abitabilità n.17251 rilasciata in data 19/06/1981 si fa menzione di n. 8 locali uso negozio. Pertanto, rispetto alla planimetria catastale redatta in data 18/06/2014 risulta realizzata in difformità la porta di collegamento all'adiacente locale negozio distinto al sub 22.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montesilvano risulta che:

- L'intero fabbricato è stato assentito con L.E. n.2076 del 23/04/1975;

- E' stato rilasciato Certificato di Abitabilità n.17251 in data 19/06/1981 per l'edificio che comprende: "PIANO TERRA: 8 LOCALI USO NEGOZIO, 3 BAGNI; Piano primo..."

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici del Genio Civile di Pescara risulta che sono stati depositati ai sensi della L.1086/1971:

- progetto originario in data 13/05/1976 al n. 4702
- variante in data 15/12/1978 al n. 1104
- Rilasciato Certificato di Collaudo in data 30/09/1980 n. 7769

L'elaborato allegato all'originaria L.E. n.2076 del 23/04/1975 prevedeva un unico locale a piano terra adibito a negozio, mentre nell'abitabilità n.17251 rilasciata in data 19/06/1981 si fa menzione di n. 8 locali uso negozio. Pertanto, rispetto alla planimetria catastale redatta in data 18/06/2014 risulta realizzata in difformità la porta di collegamento all'adiacente locale negozio distinto al sub 23.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,59

L'importo medio annuo delle spese condominiali è riferito a tutte e due le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare. Alla data del 01/12/2025 la situazione versamenti dell'esecutato nei confronti del Condominio, presenta debiti per € 6.624,79

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA SETTEMBRINI, 15/1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,59

L'importo medio annuo delle spese condominiali è riferito a tutte e due le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare. Alla data del 01/12/2025 la situazione versamenti dell'esecutato nei confronti del Condominio, presenta debiti per € 6.624,79



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

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T
 Locale commerciale utilizzato come showroom per esposizione e vendita di pavimenti e rivestimenti edili ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.808,00
 Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, stato conservativo e caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2025, l'andamento attuale del mercato immobiliare.
- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T
 Locale commerciale utilizzato come rimessa di mobili ed altro materiale in disuso, ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.636,00
 Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, stato conservativo e caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2025, l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T	24,84 mq	1.200,00 €/mq	€ 29.808,00	100,00%	€ 29.808,00
Bene N° 4 - Negozio Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T	46,64 mq	1.150,00 €/mq	€ 53.636,00	100,00%	€ 53.636,00
				Valore di stima:	€ 83.444,00

Valore di stima: € 83.444,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€

Spese condominiali insolute	6.625,00	€
-----------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 74.819,00

Nella valutazione formulata si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, tra cui: ubicazione territoriale, stato conservativo e caratteristiche tipologiche, le quotazioni OMI relative al 1° semestre 2025, l'andamento attuale del mercato immobiliare. Si quantificano in circa € 2.000,00 le spese necessarie per regolarizzare la difformità edilizia riscontrata oppure per chiudere detta porta aperta abusivamente

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 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mancini Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 01 Nomina Tribunale
- ✓ Altri allegati - All. 02 Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. 03 Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 04 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 05 Documentazione Comune
- ✓ Altri allegati - All. 06 Documentazione Genio Civile
- ✓ Altri allegati - All. 07 Estratto situazione condominiale
- ✓ Altri allegati - All. 08 Copia Sentenza
- ✓ Altri allegati - All. 09 Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - All. 10 Perizia versione privacy

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T
Locale commerciale utilizzato come showroom per esposizione e vendita di pavimenti e rivestimenti edili ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto su cui ricade l'intero fabbricato ricade secondo il vigente P.R.G. per la quasi totalità dell'area in "Sottozona B3" e per piccole parti residuali in "Sottozona B1" e "Aree destinate a viabilità"
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T
Locale commerciale utilizzato come rimessa di mobili ed altro materiale in disuso, ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto su cui ricade l'intero fabbricato ricade secondo il vigente P.R.G. per la quasi totalità dell'area in "Sottozona B3" e per piccole parti residuali in "Sottozona B1" e "Aree destinate a viabilità"

Prezzo base d'asta: € 74.819,00

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.819,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	24,84 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in uno stato conservativo discreto		
Descrizione:	Locale commerciale utilizzato come showroom per esposizione e vendita di pavimenti e rivestimenti edili ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - Via Settembrini, 15/1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 30, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	46,64 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in uno stato di manutenzione scadente: il wc è inutilizzabile, l'impianto elettrico necessiterebbe di una revisione al fine di verificarne efficienza e requisiti di sicurezza.		
Descrizione:	Locale commerciale utilizzato come rimessa di mobili ed altro materiale in disuso, ubicato in prossimità della zona centrale di Montesilvano nelle adiacenze di un parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		