

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Proprietà:



Immobile:

Appartamento in Montesilvano (PE), Via Garigliano n. 3

Montesilvano, lì 19.09.2025

IL TECNICO

Tecnico incaricato

Il sottoscritto *Geom. Domenico A. Malatesta*, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Pescara al n. 1377, ha ricevuto dall'*Avvocato Alessio Ritucci*, c.f. RTCLSS66H11G482K, con studio in Pescara al Largo Madonna n. 73, quale curatore del fall.to Lavanderia Giglio s.n.c. e soci, di [REDACTED] iscritto al n. 4/2019 R.F. – Tribunale di Pescara, l'incarico di redigere la presente relazione tecnica di stima.

1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito in Montesilvano alla via Garigliano n. 3, piano secondo, interno 3. La zona è prettamente urbanizzata a ridosso del litorale marittimo.

2. Descrizione

L'abitazione, ubicata all'interno di una palazzina condominiale, è composta da una zona pranzo con piccolo angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone. Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono discrete nel mentre la parte esterna del condominio è stata di recente interessata da un generale intervento di ristrutturazione (ecobonus) con rifacimento del tetto, androne interno, ascensore, apposizione di cappotto esterno ed eliminazione di barriere architettoniche.

3. Consistenza

- Superficie commerciale complessiva: mq 50,53
- Superficie utile: mq 40,22
- Balcone pertinenziale: mq 7,86

4. Individuazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Montesilvano:

- Foglio: 11
- Particella: 1063
- Subalterno: 10
- Categoria: A/2
- Classe: 1
- Consistenza 3 vani
- Rendita catastale: € 185.92

• 5. Titoli di provenienza e continuità ventennale

La proprietà risulta pervenuta al sig. [REDACTED] in con ad atto di retrocessione del 28/05/2025, repertorio 34178, trascritto il 12/06/2025.

Continuità ventennale dei trasferimenti:

dal 04/10/2000 al 27/02/2001 prop. [REDACTED]

dal 27/02/2001 al 26/03/2008 prop. [REDACTED]

dal 26/03/2008 al 18/09/2015 prop. [REDACTED]

dal 18/09/2015 al 28/05/2025 [REDACTED]

01951090685 Proprieta' 1/1, [REDACTED]

[REDACTED] Abitazione 1/1

dal 28/05/2025 al 17/09/2025 [REDACTED]

• 6. Regolarità urbanistica e conformità catastale – Stato di fatto

Dall'esame della documentazione urbanistica emerge che:

Geom. Domenico A. Malatesta – Via C. Battisti, 3 – 65015 Montesilvano (PE) - cell 392.9662354
email: domenico.malatesta@libero.it - pec: domenicoantonio.malatesta@geopec.it
P. IVA 02368070682

- lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato;
- la planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

- **7. Estremi titoli edilizi**

L'immobile risulta edificato con:

- Licenza Edilizia del 14/03/168;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Condono L. 47/85 n. 7326 del 22/10/1997;
- CILAS Superbonus prot. 46124 del 08/08/2022;
- APE non redatta.

- **8. Dichiarazioni di agibilità**

- Abitabilità del 04/07/1984, prot. 21503.

- **09. Iscrizioni e trascrizioni**

Dalle visure ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni da cancellare in esito all'aggiudicazione del bene:

- TRASCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 11374 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 117349/29114 del 18/09/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- **10. Oneri condominiali**

L'immobile fa parte del condominio sito in Montesilvano via Garigliano n. 3 ed è amministrato dallo Studio Tenaglia di Pescara, Via Trilussa n. 74 – tel. 085.9117390, che assume la debenza di oneri condominiali per un importo pari ad € 1.000,00 circa, con riserva di meglio precisare in sede di consuntivo.

- **11. Criteri di stima**

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, tenendo conto di:

- valori di mercato per immobili simili nella zona,
- consistenza e caratteristiche intrinseche;
- stato manutentivo;
- grado di commerciabilità.

• 12. Valutazione del bene

Alla data odierna, il valore di mercato del bene si stima in:

superficie commerciale mq 52,10

€/mq 1.750,00

Valore € 1.750,00 x mq 52,10 = € 91.175,00

Montesilvano 19.09.2025

Il Tecnico stimatore
Geom. Domenico A. Malatesta

ALLEGATI

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale storica;
- Visura ipocatastale,
- Documentazione fotografica;



Firmato digitalmente da:
Malatesta Domenico Antonio
Firmato il 01/10/2025 16:30
Seriale Certificato: 2795397
Valido dal 05/10/2023 al 05/10/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2025

Situazione degli intestati dal 16/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2			(1) Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3			(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/10/2000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 16/07/1998 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO M. Sede TOCCO DA CASAURIA (PE) Repertorio n. 17777 - UR Sede POPOLI TERMIE (PE) Registrazione Volume 1 n. 681 registrato in data 03/08/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4421.1/1998 - Pratica n. 138672 in atti dal 01/09/2000			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 16/07/1998
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2025

Situazione degli intestati dal 18/09/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/05/2025
2			(3) Abitazione 1/1 fino al 28/05/2025
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			Atto del 18/09/2015 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 117349 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 7678.1/2015 Reparto PI di PESCARA in atti dal 01/10/2015

Situazione degli intestati dal 18/09/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 18/09/2015
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			Atto del 18/09/2015 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 117349 - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI Nota presentata con Modello Unico n. 7676.1/2015 Reparto PI di PESCARA in atti dal 01/10/2015

Situazione degli intestati dal 26/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 18/09/2015
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			Atto del 26/03/2008 Pubblico ufficiale COLANTONIO ELENA Sede MONTESILVANO (PE) Repertorio n. 11050 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3667.1/2008 Reparto PI di PESCARA in atti dal 08/04/2008

Situazione degli intestati dal 27/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/03/2008
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			VOLTURA D'UFFICIO del 27/02/2001 - RETTIFICA ISTANZA 47890/08 DV 71546/2001 Voltura n. 1353.1/2008 - Pratica n. PE0047900 in atti dal 06/03/2008

Situazione degli intestati dal 27/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/02/2001
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			Atto del 27/02/2001 Pubblico ufficiale GIOFFRE' N. Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 68325 - Voltura n. 69872.1/2001 - Pratica n. 72600 in atti dal 12/04/2001

Situazione degli intestati dal 04/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/02/2001
DATI DERIVANTI DA			
Publicazione ufficiale			Atto del 04/10/2000 Pubblico ufficiale MARRA E. Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 53352 - Voltura n. 71546.1/2001 - Pratica n. 72569 in atti dal 12/04/2001

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2025

Notifica	Partita	5959	Mod.58	-
----------	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	1063	10	1		A/2	1	3 vani		L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo						VIA DA DENOMINARE n. 3 Interno 10 Piano 2							
Notifica						Partita		5959		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		11	1063	10	1		A/2	1	3 vani		Euro 0,37 L. 708	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
Indirizzo					VIA DA DENOMINARE n. 3 Interno 10 Piano 2										
Notifica					Partita			5959		Mod.58		-			

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/05/2025

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VOLTURA D'UFFICIO del 28/05/2025 Pubblico ufficiale BULFERRI MARCO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 34178 - RETROCESSIONE Voltura n. 14514.1/2025 Reparto PI di PESCARA - Pratica n. PE0066753 in atti dal 16/06/2025			(1) Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 28/05/2025

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Alto del 28/05/2025 Pubblico ufficiale BULFERRI MARCO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 34178 - RETROCESSIONE - (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6463.1/2025 Reparto PI di PFSCARA in atti dal 12/06/2025			(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/05/2025

Direzione Provinciale di PESCARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/09/2025 Ora 10:56:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente NGLMRA

Ispezione n. T38421 del 17/09/2025

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MONTESILVANO (PE)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 11 - Particella 1063 - Subalterno 10

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

03/11/1986 al

16/09/2025

Elenco immobili

Comune di MONTESILVANO (PE) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 01063 Subalterno 0010

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 12/05/1993 - Registro Particolare 578 Registro Generale 4361
Pubblico ufficiale ROZZI PASQUALE Repertorio 121440 del 06/05/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1678 del 22/12/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 05/08/1998 - Registro Particolare 5783 Registro Generale 8163
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 17777 del 16/07/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 10/10/2000 - Registro Particolare 8058 Registro Generale 12234
Pubblico ufficiale EGIDIO MARRA Repertorio 53352 del 04/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 14/03/2001 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 3008
Pubblico ufficiale GIOFFRE' NICOLA Repertorio 68325 del 27/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 5791

Direzione Provinciale di PESCARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/09/2025 Ora 10:56:22
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente NGLMRA

Ispezione n. T38421 del 17/09/2025

Pubblico ufficiale COLANTONIO ELENA Repertorio 11050/2579 del 26/03/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 7676 Registro Generale 11372
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 117349/29114 del 18/09/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2461 del 13/10/2021 (INEFFICACIA TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 7677 Registro Generale 11373
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 117349/29114 del 18/09/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 952 del 09/06/2025 (RISOLUZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 01/10/2015 - Registro Particolare 7678 Registro Generale 11374
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 117349/29114 del 18/09/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 4913 Registro Generale 6985
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 1803 del 09/04/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 05/02/2020 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1644
Pubblico ufficiale PROCURA DELLA REPUBBLICA - TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 4485/2019 del 22/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2789 del 19/12/2024 (PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO)

11. ANNOTAZIONE del 19/12/2024 - Registro Particolare 2789 Registro Generale 19402
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 383/2024 del 22/10/2024
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1106 del 2020

Direzione Provinciale di PESCARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/09/2025 Ora 10:56:22
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente NGLMRA

Ispezione n. T38421 del 17/09/2025

12. TRASCRIZIONE del 12/06/2025 - Registro Particolare 6463 Registro Generale 8760
Pubblico ufficiale BULFERI MARCO Repertorio 34178/23960 del 28/05/2025
ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico