

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Valeriani Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 237.750,00	19



INCARICO

All'udienza del 29/08/2025, il sottoscritto Arch. Valeriani Francesca, con studio in Passo Godi, 21 - 65125 - Pescara (PE), email francescavalerianiarchitetto@gmail.com, PEC francesca.valeriani@archiworldpec.it, Tel. 3476540194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un Fabbricato ad uso residenziale sito in viale Abruzzo, n. 1 a Montesilvano (PE) e sviluppante su n. 2 livelli: Piano terra e primo e relativa corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio **** Omissis ****, in data 14/07/2025 si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2, risulta completa e riferita al bene pignorato. La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da estratto di certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Montesilvano (PE) allegato alla presente relazione, l'esecutato **** Omissis ****, risulta coniugato dal giorno tre del mese di dicembre dell'anno duemilaquindici con la signora **** Omissis **** in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il fabbricato con relativa corte pertinenziale è situato nel comune di Montesilvano (PE) e confina a Sud-Est con viale Abruzzo, a Sud-Ovest con via Nazionale Adriatica, a Nord-Ovest con n. 2 fabbricati residenziali identificati catastalmente al Foglio 31 particelle 194 e 277 ed in fine a nord-est con la particella 815.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	163,90 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	2,78 m	terra
Terrazza	27,17 mq	27,17 mq	0,25	6,79 mq	0,00 m	primo
Cortile	735,62 mq	735,62 mq	0,18	132,41 mq	0,00 m	terra
Abitazione (piano primo)	174,45 mq	203,56 mq	1	203,56 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				537,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				537,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1979 al 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 2 Categoria A7, Cons. 12 VANI
Dal 02/06/1979 al 04/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 1 Categoria C6 Superficie catastale 48 mq
Dal 04/07/1986 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 2 Categoria A7, Cons. 12 VANI
Dal 04/07/1986 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 1 Categoria C6 Superficie catastale 48 mq
Dal 30/06/1987 al 02/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 2 Categoria A7, Cons. 12 VANI
Dal 30/06/1987 al 02/06/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 1 Categoria C6 Superficie catastale 48 mq
Dal al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 4 Categoria A7, Cons. 20,5 VANI Superficie catastale 419 mq Piano T-1
Dal 19/12/2019 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 1 Categoria C6 Superficie catastale 48 mq
Dal 14/08/2020 al 14/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 3 Categoria A10, Cons. 13 VANI Superficie catastale 360 mq Piano T-1
Dal al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 174, Sub. 4 Categoria A7, Cons. 20,5 VANI Superficie catastale 419 mq Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	31	174	4	1	A7	4	20.5	419 mq	1905,73 €	T-1	SI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	174									si

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha inserito nella Certificazione altresì l'identificazione catastale del bene. Non si è rinvenuta la presenza agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto si è proceduto a richiederlo ed allegarlo insieme all'estratto di certificato di matrimonio.

STATO CONSERVATIVO

La sottoscritta, a seguito del sopralluogo effettuato presso la presente unità immobiliare in data 24/09/2025, ha potuto constatare il buono stato di conservazione complessivo della struttura esterna e della corte e il mediocre stato di conservazione degli ambienti interni, recinzione e accessi. In particolare, sono state rilevate tapparelle in condizioni fatiscenti, porte interne di qualità mediocre, rivestimenti realizzati con materiali eterogenei (gres, pietra e laminati), assenza di battiscopa in alcuni locali e, in generale, un livello di manutenzione complessivamente mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si ravvede dalle visure storiche catastali l'esistenza di servitu, censi e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. Premessa

La sottoscritto ha proceduto alla redazione della presente relazione al fine di descrivere lo stato dei luoghi e le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sita nel Comune di Montesilvano. La stima è stata condotta sulla base della documentazione acquisita presso gli uffici comunali e delle verifiche



effettuate in occasione del sopralluogo del 24/09/2025.

2. Descrizione del fabbricato

L'immobile è sito in Montesilvano (PE), in viale Abruzzo n.1; Presenta struttura portante in cemento armato, solaio in laterocemento, tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, con altezza interpiano pari a 3,00 m. La copertura è costituita da solaio in laterocemento a falde con manto in laterizio.

3. Pertinenze esterne

L'area di proprietà è delimitata da recinzione in muratura di laterizio con sovrastante ringhiera in ferro verniciato, dotata di accesso carrabile e pedonale.

La recinzione si presenta in stato conservativo mediocre, con fenomeni di ossidazione delle parti metalliche e scrostature dei muretti.

Il giardino risulta in discreto stato ed è dotato di alberature di vario tipo (pini e specie di media altezza), vialetti pedonali in pietra e tratti cementizi.

La corte dispone di aree da destinare a parcheggio auto.

4. Caratteristiche interne

Pavimentazioni:

ambienti principali con marmettoni 40×40 cm;

alcuni locali secondari con pavimento in laminato incollato;

bagni con piastrelle in ceramica di vari formati.

Rivestimenti: bagni rivestiti in piastrelle fino a quota idonea; soffitti tinteggiati.

Scala interna: collegamento tra piano terra e primo piano con pavimentazione in marmo, con alzate dei gradini tinteggiate e balaustra in legno.

Infissi: infissi esterni in legno con tapparelle in PVC; al piano terra infissi sostituiti con finestre in alluminio verniciato.

Porte interne: in legno tamburato, conservate in condizioni mediocri.

5. Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di:

impianto elettrico;

impianto idrico-sanitario;

entrambi funzionanti ma con necessità di manutenzione agli interruttori e prese.

Non è stata fornita la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008.

6. Stato di manutenzione

L'immobile nel complesso presenta uno stato conservativo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e localmente manutenzione straordinaria, in particolare su:



recinzione e parti metalliche esterne;

porte interne;

apparecchi elettrici (interruttori e punti luce);

eventuale regolarizzazione degli impianti alla normativa vigente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/06/2024
- Scadenza contratto: 31/05/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione è intestato ai sig. **** Omissis **** e **** Omissis **** e registrato al n. 4435 del 2024 serie 3T per l'immobile identificato catastalmente al Foglio 31 particella 174 sub 4. L'unità immobiliare da contratto viene resa in parte rilevante ad uso diverso dall'abitazione, e destinata a centro di accoglienza per giovani ed anziani.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.250,00

Il contratto di locazione dell'immobile oggetto della presente perizia risulta congruo e coerente con i valori di mercato, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile, della sua posizione e dei servizi presenti nell'area. Tale valore è in linea sia con le quotazioni riportate nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari sia con la media dei canoni offerti nella medesima zona.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1979	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Pescara al n. 28/284	30/11/1979		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare	11/02/1988	1140	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	08/02/1988	76	354
Dal 04/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Rosa Teresa, notaio in Roseto Degli Abruzzi (TE)		34036	11216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio	05/05/2022	5102	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Rosa Teresa	04/07/2007	34036	11216



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/10/2022	12284	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2019	**** Omissis ****	dichiarazione di successione Menozzi Lidia con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare	09/01/2020	192	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara	30/12/2019	404787	88888
Dal 22/10/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobile emesso dal Tribunale di Teramo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/10/2023	175	2023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	30/05/2024	5891	
		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 risulta attualmente invariata.



In data 20.02.2019 viene stilato l'atto repertorio n. 176525 Racc. n. 46496 "Accettazione di eredità con beneficio d'inventario", redatto dal notaio **** Omissis ****, notaio in Pescara nel quale il comparente sig. **** Omissis ****, figlio, dichiara di accettare col beneficio d'inventario l'eredità della signora **** Omissis ****, madre, deceduta, alla cui eredità è stato chiamato per legge in quanto figlio della de cuius e a seguito della rinuncia degli altri chiamati **** Omissis **** (marito della de cuius) e **** Omissis **** (figlia della de cuius). Trascrizione del suddetto atto a favore in data 04/03/2019 Reg Part. 2072 Reg Generale 3023. Con nota di trascrizione Reg. Part n. 192 e Reg. Generale n. 234 del 09/10/2020, Atto Amministrativo, vengono dichiarati i cespiti ereditari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCARA aggiornate al 29/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCARA il 04/12/2024
Reg. gen. 570 - Reg. part. 68
Quota: 1/3
Importo: € 348.333,94
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 348.333,94

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO -CAUTELARE; VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCARA il 03/07/2025
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7391
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente relazione è identificato catastalmente Presso l'Agenzia del Territorio di Pescara al Foglio 31, Particella 174, subalterno 4 e ricade nella Variante Generale del P.R.G. comune di Montesilvano, adottata con delibera di C.C. n° 41 del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°1 l, 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. 28 del 03/08/2018 in Zona B4 di cui art. 38 NTA.

La sottozona B4 comprende diverse aree semicentrali e/o periferiche con indice fondiario variabile sino a 2 MC./Mq. prevalentemente edificata, ma con aree inedificate destinate anche in questo caso al completamento della urbanizzazione e della edificazione sia al recupero del patrimonio esistente che al recupero di standards. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.



Nella sottozona B4, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto-convenzionato:

- 1.interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
- 2.la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente; l'altezza non potrà superare i limiti fissati nel quadrante urbanistico di appartenenza;
- 3.il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore e nuove costruzioni nei lotti ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 MC./Mq.; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza.
- 4.le demolizioni e riedificazioni , anche parziali, condotte per singoli edifici saranno consentite con il recupero di una volumetria pari al doppio della volumetria di demolizione e comunque senza superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3.00 mc/mq per singolo intervento e di 4.00 mc/mq per interventi su più fabbricati. Per i precedenti punti non sono obbligatorie le cessioni, in particolare per le sopraelevazioni e gli ampliamenti, nei limiti di incremento del 10% della volumetria esistente.
- 5.Per le aree libere all'interno delle sottozone B4 si applica un indice fondiario pari a 1 MC./Mq.
- 6.Le nuove edificazioni sono consentite su un lotto minimo di MQ 500.

L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, tranne per interventi di ampliamento e sopraelevazione, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 34(L'Art 34 comma 3, recita " Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle destinazioni compatibili per le diverse zone (residenziali)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ricostruzione cronologica degli interventi edilizi relativi all'immobile sito all'incrocio tra Via Abruzzi e S.S. 16 – Comune di Montesilvano

26/10/1963 – La Commissione Edilizia Comunale, a seguito dell'istanza presentata dai sigg. **** Omissis ****, esprime parere favorevole alla realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare ubicato all'incrocio tra Via Abruzzi e la Strada Statale n. 16.

27/07/1965 – La Commissione Comunale Edilizia, su nuova richiesta della stessa proprietà, rilascia una ulteriore autorizzazione a costruire, relativa a una variante progettuale rispetto al progetto originariamente approvato.

25/02/1966 – Il Comune di Montesilvano rilascia il certificato di abitabilità, attestante la conforme esecuzione dell'edificio residenziale e l'idoneità all'uso abitativo.

26/03/1981 – Su domanda della sig.ra **** Omissis ****, il Comune rilascia Licenza Edilizia n. 792/81 per la costruzione di un muro frangivento.



30/10/2001 – Il Comune di Montesilvano, su richiesta del proprietario **** Omissis ****, rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1271 ai sensi della normativa allora vigente, per l'aumento di volumetria derivante dalla chiusura del portico.

20/01/2021 – A seguito dell'istanza del sig. **** Omissis ****, presidente e legale rappresentante dell'**** Omissis ****, legittimato quale conduttore dell'immobile, il Comune rilascia il Permesso di Costruire in Sanatoria A21/06 per la regolarizzazione di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO:

L'edificio presenta lievi difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo assentito (P.d.C. in sanatoria n. A21/06), consistenti in:

1-Difformità esterne: Apertura di una nuova finestra a servizio del bagno per persone con disabilità, non prevista nel titolo edilizio vigente.

2-Difformità interne: Apertura di una porta di collegamento tra l'ingresso dell'appartamento e il locale identificato come reception.

Tali opere rientrano nella casistica delle parziali difformità dal titolo edilizio (art. 34 del D.P.R. 380/2001), in assenza di incrementi di superficie utile o volumetria significativi.

Si rileva inoltre che:

la planimetria catastale non risulta conforme né allo stato di fatto né al contenuto dell'ultimo titolo autorizzativo per leggere modifiche nella distribuzione interna;

ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001, la corrispondenza tra stato dei luoghi e titoli abilitativi costituisce requisito essenziale ai fini della legittimità edilizia;

l'allineamento catastale è obbligatorio ai sensi del D.M. 19 aprile 1994 e del D.L. 78/2010.

INTERVENTI NECESSARI PER IL RIPRISTINO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Per il conseguimento della piena conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, si rende necessario procedere con:

1. Presentazione di SCIA in Sanatoria, da predisporre ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, in quanto le opere realizzate senza titolo:

- risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'istanza (doppia conformità);

- non comportano variazioni essenziali (art. 32 D.P.R. 380/2001);

- rientrano nella categoria degli interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

2. Aggiornamento catastale, da effettuare mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi, ai sensi della normativa catastale vigente.



Costi stimati

Il costo complessivo dell'iter tecnico-amministrativo, comprensivo di:

redazione SCIA in Sanatoria,

rilievo e aggiornamento catastale,

adempimenti tecnici e amministrativi correlati,

è stimato in € 4.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non si è riusciti a reperire le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termico ed Idrico. Dalla consultazione del Sistema Informativo della Regione Abruzzo per la certificazione energetica e catasto energetico degli edifici, risulta presente l'Ape del fabbricato con Scadenza 01/09/2033.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

L'immobile allo stato attuale non risulta divisibile in più lotti: allo scopo, si rende necessario effettuare delle opere murarie di divisione. In allegato si ipotizza una divisione del bene, per le quote di proprietà, a titolo esemplificativo.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1
Il bene oggetto della presente relazione consiste in un Fabbricato ad uso residenziale sito in viale Abruzzo, n. 1 a Montesilvano (PE) e sviluppante su n. 2 livelli: Piano terra e primo e relativa corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 174, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7, Graffato SI al catasto



Terreni - Fg. 31, Part. 174, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 241.750,01

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1	537,76 mq	1.350,00 €/mq	€ 725.976,00	33,30%	€ 241.750,01
Valore di stima:					€ 241.750,01

Valore di stima: € 241.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 237.750,00

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 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valeriani Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - VERBALE DI PRIMO ACCESSO (Aggiornamento al 13/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 02 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 13/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 03 - CERTIFICATO RESIDENZIALE E STATO DI FAMIGLIA



- ✓ Altri allegati - 04 - CONTRATTO DI FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - 05 - ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - 06 - RELAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - 07 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 08 - CDU TERRENI
- ✓ Altri allegati - 09 - MAPPE, PIANTE E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - STRALCIO PRG NTA
- ✓ Altri allegati - 11 - (a, b, c, d) PERMESSO DI COSTRUIRE ULTIMO E PRECEDENTI
- ✓ Altri allegati - 12 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 13 - AGIBILITA
- ✓ Altri allegati - 14 PIANTA STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - 15 - PROPOSTA DI DIVISIONE
- ✓ Altri allegati - 16 - CONTROLLI DI CUI ALL'AERT. 567



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un Fabbricato ad uso residenziale sito in viale Abruzzo, n. 1 a Montesilvano (PE) e sviluppante su n. 2 livelli: Piano terra e primo e relativa corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 174, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 174, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto della presente relazione è identificato catastalmente Presso l'Agenzia del Territorio di Pescara al Foglio 31, Particella 174, subalterno 4 e ricade nella Variante Generale del P.R.G. comune di Montesilvano, adottata con delibera di C.C. n° 41 del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°1 l, 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. 28 del 03/08/2018 in Zona B4 di cui art. 38 NTA. La sottozona B4 comprende diverse aree semicentrali e/o periferiche con indice fondiario variabile sino a 2 MC./Mq. prevalentemente edificata, ma con aree inedificate destinate anche in questo caso al completamento della urbanizzazione e della edificazione sia al recupero del patrimonio esistente che al recupero di standards. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti. Nella sottozona B4, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto-convenzionato: 1.interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; 2.la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente; l'altezza non potrà superare i limiti fissati nel quadrante urbanistico di appartenenza; 3.il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore e nuove costruzioni nei lotti ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 MC./Mq.; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza. 4.le demolizioni e riedificazioni, anche parziali, condotte per singoli edifici saranno consentite con il recupero di una volumetria pari al doppio della volumetria di demolizione e comunque senza superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3.00 mc/mq per singolo intervento e di 4.00 mc/mq per interventi su più fabbricati. Per i precedenti punti non sono obbligatorie le cessioni, in particolare per le sopraelevazioni e gli ampliamenti, nei limiti di incremento del 10% della volumetria esistente. 5.Per le aree libere all'interno delle sottozone B4 si applica un indice fondiario pari a 1 MC./Mq. 6.Le nuove edificazioni sono consentite su un lotto minimo di MQ 500. L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, tranne per interventi di ampliamento e sopraelevazione, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze. Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 34(L'Art 34 comma 3, recita " Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle destinazioni compatibili per le diverse zone (residenziali)").



Prezzo base d'asta: € 237.750,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 237.750,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIALE ABRUZZO, 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 174, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 174, Graffato si	Superficie	537,76 mq
Stato conservativo:	La sottoscritta, a seguito del sopralluogo effettuato presso la presente unità immobiliare in data 24/09/2025, ha potuto constatare il buono stato di conservazione complessivo della struttura esterna e della corte e il mediocre stato di conservazione degli ambienti interni, recinzione e accessi. In particolare, sono state rilevate tapparelle in condizioni fatiscenti, porte interne di qualità mediocre, rivestimenti realizzati con materiali eterogenei (gres, pietra e laminati), assenza di battiscopa in alcuni locali e, in generale, un livello di manutenzione complessivamente mediocre.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente relazione consiste in un Fabbricato ad uso residenziale sito in viale Abruzzo, n. 1 a Montesilvano (PE) e sviluppante su n. 2 livelli: Piano terra e primo e relativa corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

