

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.250,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

In data 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko\_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5 (Coord. Geografiche: .....)

## DESCRIZIONE



APPARTAMENTO CON CANTINA,  
FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1, MONTESILVANO (PE).

L'appartamento e sua annessa cantina, si collocano nel comune di Montesilvano, alla Via Irma Bandiera n.1. Di comodo accesso e facilmente raggiungibile. La via risulta una traversa della strada Vestina quindi facilmente raggiungibile e visibile. L'immobile si colloca vicino ai maggiori servizi del comune di Montesilvano, si trovano nell'arco di 1km, il Comune ed uffici preposti, uffici postali e di prima necessità, ingrossi e supermercati, un centro commerciale e negozi ed attività ricettive al dettaglio di vario genere.

Si accede al fabbricato dalla Via Vestina, vi è inoltre vicino al fabbricato lo svincolo di accesso alla strada Circonvallazione Pescara. L'area risulta pianeggiante, urbanizzata e provvista di ogni servizio urbano principale e secondario. Il contorno urbano risulta edificato e insediato quindi vi sono tutti i servizi urbani e di mobilità su gomma pubblici e sulla direttrice Via Vestina.

Il fabbricato al FG.13 part.1720 si costituisce un condominio avente piu' scalinate, quella oggetto di interesse è la scalinata A. Il condominio si compone da piu' piani fuori terra, n.5, ed un piano seminterrato. Lo stato del condominio risulta buono nelle fattezze esterne ed interne condominiali, il fabbricato in se risulta abitato ed occupato in forma per quanto appreso stabile e continuativa, inoltre ai piani terra vi sono attività commerciali al dettaglio.

Il fabbricato condominiale si compone di una struttura in cemento armato in opera con sistema a pilastri e travi in C.A. tradizionali. Solaio di tipo tradizionale laterizio e travetti, pareti perimetrali di tamponamento a forati laterizi poroton, non vi è cappotto. Le tramezzature interne sono di tipo tradizionale in laterizio da 10/12 cm finite con intonaco e vernice neutra di tipo civile. Le rifiniture del vano scale sono buone, vi è ascensore regolarmente funzionante e che accede sin al piano seminterrato e piano quinto.

La copertura del condominio che si riflette anche sulle parti private ed appartamenti è a falde semplici con tetto in laterocemento finito con guaina per esterni e coperture.

I piani terra commerciali presentano prospetti a vetrine.

L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario

funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio.

La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinare con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate.

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.

nessuna nota

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

APPARTAMENTO CON CANTINA,  
FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1,  
MONTESILVANO (PE).

Da una verifica della documentazione prodotta in atti dal creditore precedente vi risulta completezza documentale.

## TITOLARITÀ

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)

**NOTA 2**

Si evidenzia che la debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta minore ed al momento dei rilevamenti del CTU di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tale debitrice risulta provvista di tutore identificato nella figura di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONFINI**

APPARTAMENTO CON CANTINA,

FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1, MONTESILVANO (PE).

L'appartamento al piano quinto confina catastalmente con gli appartamenti ai sub 23 e 21, quindi con il vano condominiale sub 2.

La cantina annessa confina al piano S1 con il sub 51 e con il vano condominiale sub 3.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,20 mq	47,20 mq	1	47,20 mq	3,12 m	5
terrazzo loggiato	8,90 mq	8,90 mq	0,5	4,45 mq	3,00 m	5
cantina	3,70 mq	3,70 mq	0,5	1,85 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**NOTA 1**

APPARTAMENTO,

Si evidenzia che l'appartamento essendo un'attico con solaio di copertura inclinato presenta altezze variabili, la massima risulta di 3,12 ml, la minima risulta di 2,19 ml. I locali risultano in ogni modo tutti conformi ed in regola con le altezze autorizzate.

CANTINA ANNESSA,

Si evidenzia che il locale cantina essendo collocato sotto una scalinata condominiale presenta delle altezze

interne variabili che vanno da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2006 al 09/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 151,84 Piano 5
Dal 09/11/2006 al 15/08/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 151,84 Piano 5
Dal 15/08/2014 al 01/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 151,84 Piano 5

nessuna nota

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1720	22	2	A2	4	3	56 mq	151,84 €	5	
	13	1720	52	2	C6	6	3	4 mq	5,42 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

APPARTAMENTO CON CANTINA,  
FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1,

MONTESILVANO (PE).

Vi è corrispondenza catastale nella distribuzione interna, numero vani e conformazione vani.

nessuna nota

## PRECISAZIONI

---

nessuna precisazione

## PATTI

---

nessun patto

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio.

La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinare con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate.

I due sub 22-52 si trovano in buono stato conservativo, quindi occupati dalla debitrice e sua tutrice.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni salvo i vani e locali condominiali a servizio dell'appartamento sub 22 e pertinenza cantina sub 52 e come catastalmente identificati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio.

La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinare con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile appartamento al sub 22 e sua pertinenza cantina al sub 52, risultano occupati dalla debitrice e sua tutrice in forma stabile e continuata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1974 al 02/12/2003	**** Omissis ****	Voltura n. 137878 in atti dal 02/12/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/12/2003 al 13/11/2006	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® <b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ASTE GIUDIZIARIE® <b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ASTE GIUDIZIARIE® <b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 13/11/2006 al 17/11/2016	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® <b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
ASTE GIUDIZIARIE® <b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ASTE GIUDIZIARIE® <b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/2016 al 01/03/2025	**** Omissis ****			ASTE GIUDIZIARIE® <b>successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ASTE GIUDIZIARIE® <b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ASTE GIUDIZIARIE® <b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

nessuna nota

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 01/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia** derivante da mutuo

Iscritto a Pescara il 12/08/2005

Reg. gen. 14547 - Reg. part. 3306

Importo: € 93.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.000.000,00

Interessi: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio Colantonio

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 3306 RG 14547 DEL 12/08/2005; mutuo del Notaio Colantonio del 11/08/2005 rep 6729; frazionata per atto del Notaio Bulferi G. del 27/10/2006 rep 137174 annotato il 13/12/2006 ai numeri di RP 3676-3677 (che fraziona la quota di mutuo del sub 22, e libera dall'iscrizione il sub 52). A favore BNL

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a PESCARA il 11/06/2024

Reg. gen. 8829 - Reg. part. 6392

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 6392 RG 8829 DEL 11/06/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 15/05/2024 a favore BNL

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ISCRIZIONE RP 3306 e TRASCRIZIONE RP 6392 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

I costi complessivi di cancellazione risultano 329,00 euro, e come sotto nel dettaglio.

ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 3306 RG 14547 DEL 12/08/2005; mutuo del Notaio Colantonio del 11/08/2005 rep 6729; frazionata per atto del Notaio Bulferi G. del 27/10/2006 rep 137174 annotato il 13/12/2006 ai numeri di RP 3676-3677 (che fraziona la quota di mutuo del sub 22, e libera dall'iscrizione il sub 52). A favore BNL  
Costo cancellazione € 35,00

\*\*\*  
TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 6392 RG 8829 DEL 11/06/2024; verbale di pignoramento immobili dell'Unep del Tribunale di Pescara del 15/05/2024 a favore BNL  
Costo cancellazione € 294,00

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli edilizi :

TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 1553 del 03/02/2006; convenzione edilizia del Notaio Bulferi G. del 01/02/2006 rep 136323

\*\*\*  
TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14307 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio Bulferi G. del 23/10/2006 rep 137150 , con cui -----, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

\*\*\*  
TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14308 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio Bulferi G. del 23/10/2006 rep 137152, con cui -----, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

\*\*\*  
TRASCRIZIONE AL NUMERO DI RP 14309 DEL 26/10/2006; vincolo del Notaio Bulferi G. del 23/10/2006 rep 137151, con cui -----, si autorizzano vicenvendolmente ad edificare in deroga delle distanze legali dal confine.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si riportano di seguito gli estremi di normativa di zona che regolano l'edificazione e insediamenti.

Art. 40 Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E.)

La sottozona B6 comprende alcuni ambiti parzialmente edificati, caratterizzati dalla presenza di spazi ampi quali attrezzature e servizi, deputati alla ristrutturazione, con riqualificazione dell'urbanizzazione e della edificazione esistenti, con possibilità di incrementi volumetrici. Tali aree costituiscono la minima unità oggetto

di progetti urbanistici esecutivi (PUE) unitari, sono indicati in schede progettuali contenenti i riferimenti numerici prescrittivi ed i riferimenti progettuali indicativi. Da tali aree possono essere escluse quelle che alla data di approvazione del piano sono oggetto di qualsiasi contenzioso con l'A.C. oppure sono soggetti a procedure di esproprio in itinere. Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al PUE aventi destinazioni pubbliche, ed alla realizzazione, a cura dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi comunque sempre consentiti sono: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione. Nelle aree a ristrutturazione in ambiti P.U.E è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo due differenti modalità: A) L'area oggetto di demolizione potrà essere riconsiderata area libera all'interno del P.U.E e quindi partecipare al disegno urbanistico unitario, agli indici, ai benefici volumetrici previsti ed alle relative cessioni, come da quadrante di appartenenza, con l'ulteriore aggiunta delle volumetrie di demolizione quale premio o delle volumetrie di previgente PRG, in presenza di approvazioni edilizie; B) E' possibile intervenire, altresì con intervento diretto - convenzionato, demolendo l'edificio (anche se diruto) e riedificando con l'indice di quadrante, con cessioni non inferiori al 20% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi, parcheggi ecc.. I progetti urbanistici esecutivi necessari per gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché completamento di edifici ed edificazione dei lotti ancora ineditati, se pure erroneamente indicate nella scheda quale - area edificata - si attueranno per intervento diretto e dovranno ripetere l'indice massimo di fabbricabilità territoriale derivante dalle superfici libere per l'indice del quadrante alle quali potranno essere sommate le superfici utili eventualmente esistenti. Tale indice di fabbricabilità territoriale si applica anche alle superfici con destinazioni pubbliche non ancora acquisite dal Comune. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), b1), c1), d1), d2), d3), e1), e2), f1), h), i), ed n). Nei quadranti Q1 - Q2 - Q3 l'interveniente ha la facoltà di destinare una quota di edificabilità privata non inferiore al 20% e non superiore al 50% alle seguenti categorie e sottocategorie a2), d1), d2), e2), e3), f1), i), ed n). Il volume va riversato nell'entità stabilita dalle schede sulle aree appositamente individuate mentre in quota parte è riversato sull'edificato esistente, quale ampliamento volumetrico con la precisazione che si può accedere al plafond volumetrico in maniera inversamente proporzionale alla propria volumetria, con l'esclusione di tutti gli edifici che superano l'indice medio del singolo isolato - o l'altezza di 4 piani fuori terra, per i quali sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 della LUR. In ogni caso il volume trasferito sull'edificato per ristrutturazioni ed ampliamenti non potrà superare sui singoli edifici, il 30% delle nuove volumetrie. Qualora a seguito della ripartizione volumetrica risultassero eccedenze non utilizzabili, le stesse potranno utilizzarsi per nuova edificazione nelle superfici edificabili individuate nelle schede, senza alterare i rapporti delle aree di verde privato e di cessione. In caso di attivazione unitaria dell'ambito P.U.E. sarà concesso il premio di cubatura pari al 25% della volumetria complessiva concessa, per l'attivazione dello stesso nei primi due anni dall'approvazione del PRG, detto premio sarà ridotto al 15% per attivazione del P.U.E. entro il terzo anno dall'approvazione del PRG. Le superfici libere indicate nella scheda sono suscettibili di variazioni a seguito di presentazione di certificati catastali. I riferimenti progettuali indicativi delle schede PUE possono essere modificate con le indicazioni di cui al successivo comma. Le aree a verde privato indicate con apposita campitura nelle apposite schede, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità, del rapporto di copertura del quadrante di appartenenza e dell'indice di piantumazione, nonché la loro prevalente sistemazione a zona a verde, al fine di ristabilire un corretto equilibrio ambientale, fanno parte sostanziale del progetto edilizio e sono assoggettabili per gli interventi edilizi ivi ammessi dalle vigenti norme e da quelle relative al R.E.C. se non in contrasto con l'ultimo comma dell'art. 9 delle presenti norme. La scheda progettuale potrà essere modificata solo su richiesta dei partecipanti al comparto edificatorio o in caso di intervento unitario con semplice atto di G.C., ferme restando le proposizioni del documento delle invariabili e le quote numeriche stabilite nelle schede, fatto salvo l'incremento di aree libere all'interno dello stesso che potranno far variare le quote e gli indici iniziali. Gli interventi nell'ambito dei P.U.E. sono attuabili anche per sub ambiti le cui dimensioni consentano la realizzazione di parti compiute del progetto urbanistico e di quello edilizio con la garanzia, comunque, attraverso l'indennizzo diretto o con fidejussioni per le acquisizioni delle quote di cessione di servizi di cui non si ha la disponibilità in proporzione al sub-ambito proposto. Le valutazioni degli indennizzi sono a carico dell'Amministrazione Comunale. Le volumetrie realizzabili nei sub ambiti saranno proporzionali alle aree libere possedute nel comparto. Quando, per dimostrata necessità, sarà necessaria la

modifica alla scheda PUE per garantire una reale fruibilità degli spazi pubblici o la salvaguardia ambientale attraverso la scelta di aree di cessione in modo da evitare forti sbancamenti dei terreni, le indicazioni della scheda PUE permangono indicative e potranno essere modificate su proposta del privato, ferme restando le attribuzioni stabilite dalla Legge e dal T.U. sull'edilizia laddove vigente per il loro esame e con riferimento agli indirizzi di cui alle invariabili. Saranno ammessi accorpamenti di ambiti PUE (e sub ambiti) adiacenti quando le aree risultano della stessa proprietà.

Si rimanda agli allegati del paragrafo nel quale si riportano gli stralci normativi e di Piano Regolatore.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Si riportano di seguito i titoli edilizi riscontrati relativi al fabbricato nel suo insieme e dell'appartamento ed annesso oggetto di vendita:

- D.I.A. PROT.52289 DEL 20.10.2006,
- D.I.A. IN VARIANTE PROT.20393 DEL 14.04.2006,
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DEL 27.09.2006,
- ATTESTATO DI AGIBILITA' 18.04.2007,
- RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 20.10.2006,
- ATTESTATI DEGLI IMPIANTI IDEICO-TERMICOSANITARIO-ELETTRICO, 20.11.2006,
- CONFORMITA' IMPIANTO ASCENSORE 10.11.2006,

L'Esperto riporta in allegato al paragrafo l'intera documentazione acquisita con regolare accesso agli atti presso il comune Montesilvano.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

nessuna

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 40,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 75,00

Su ricerche delle spese attribuibili alle unità oggetto di stima sub 22-52, risulterebbero al momento della richiesta dell'Esperto ed a tutto il 01.03.2025 delle morosità addebitabili all'appartamento e sua pertinenza sub 22-52.

Da una ricostruzione dell'amministratore condominiale vi risultano ad oggi non versati importi per 4241,00 euro.

Le spese non versate al condominio è dovute rimangono a carico dell'aggiudicatario per l'importo e periodo come previsto per Legge.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5  
APPARTAMENTO CON CANTINA, FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1, MONTESILVANO (PE). L'appartamento e sua annessa cantina, si collocano nel comune di Montesilvano, alla Via Irma Bandiera n.1. Di comodo accesso e facilmente raggiungibile. La via risulta una traversa della strada Vestina quindi facilmente raggiungibile e visibile. L'immobile si colloca vicino ai maggiori servizi del comune di Montesilvano, si trovano nell'arco di 1km, il Comune ed uffici preposti, uffici postali e di prima necessità, ingrossi e supermercati, un centro commerciale e negozi ed attività ricettive al dettaglio di vario genere. Si accede al fabbricato dalla Via

Vestina, vi è inoltre vicino al fabbricato lo svincolo di accesso alla strada Circonvallazione Pescarese. L'area risulta pianeggiante, urbanizzata e provvista di ogni servizio urbano principale e secondario. Il contorno urbano risulta edificato e insediato quindi vi sono tutti i servizi urbani e di mobilità su gomma pubblici e sulla direttrice Via Vestina. Il fabbricato al FG.13 part.1720 si costituisce un condominio avente più scalinate, quella oggetto di interesse è la scalinata A. Il condominio si compone da più piani fuori terra, n.5, ed un piano seminterrato. Lo stato del condominio risulta buono nelle fattezze esterne ed interne condominiali, il fabbricato in se risulta abitato ed occupato in forma per quanto appreso stabile e continuativa, inoltre ai piani terra vi sono attività commerciali al dettaglio. Il fabbricato condominiale si compone di una struttura in cemento armato in opera con sistema a pilastri e travi in C.A. tradizionali. Solaio di tipo tradizionale laterizio e travetti, pareti perimetrali di tamponamento a forati laterizi poroton, non vi è cappotto. Le tramezzature interne sono di tipo tradizionale in laterizio da 10/12 cm finite con intonaco e vernice neutra di tipo civile. Le rifiniture del vano scale sono buone, vi è ascensore regolarmente funzionante e che accede sin al piano seminterrato e piano quinto. La copertura del condominio che si riflette anche sulle parti private ed appartamenti è a falde semplici con tetto in laterocemento finito con guaina per esterni e coperture. I piani terra commerciali presentano prospetti a vetrine. L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio. La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinarie con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 80.250,00

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 esperite

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.

I valori medi di zona acquisiti da riviste di settore, quindi agenzie immobiliari locali e ricerche di zona

determinano un valore medio di 1600,00 euro/mq comm. Visto inoltre il Borsino Immobiliare ed i valori OMI dell'Ade di zona si determina un valore medio di 1250,00 euro/mq comm. L'Esperto visto lo stato del bene posto in vendita, pertinenze, condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ed ogni altro aspetto visto e relazionato in perizia, determina un valore finale medio da poter applicare di 1500,00 euro/mq comm.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5	53,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 80.250,00	100,00%	€ 80.250,00
Valore di stima:					€ 80.250,00

Valore di stima: € 80.250,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 74.250,00**

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.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

APPARTAMENTO E LOCALE CANTINA ANNESSO,

L'immobile risulta occupato dal debitore e tutore e come da identificazione e descrizione in perizia.



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.

Roseto degli Abruzzi, li 02/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossi Marco



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5  
APPARTAMENTO CON CANTINA, FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1, MONTESILVANO (PE). L'appartamento e sua annessa cantina, si collocano nel comune di Montesilvano, alla Via Irma Bandiera n.1. Di comodo accesso e facilmente raggiungibile. La via risulta una traversa della strada Vestina quindi facilmente raggiungibile e visibile. L'immobile si colloca vicino ai maggiori servizi del comune di Montesilvano, si trovano nell'arco di 1km, il Comune ed uffici preposti, uffici postali e di prima necessità, ingrossi e supermercati, un centro commerciale e negozi ed attività ricettive al dettaglio di vario genere. Si accede al fabbricato dalla Via Vestina, vi è inoltre vicino al fabbricato lo svincolo di accesso alla strada Circonvallazione Pescara. L'area risulta pianeggiante, urbanizzata e provvista di ogni servizio urbano principale e secondario. Il contorno urbano risulta edificato e insediato quindi vi sono tutti i servizi urbani e di mobilità su gomma pubblici e sulla direttrice Via Vestina. Il fabbricato al FG.13 part.1720 si costituisce un condominio avente piu' scalinate, quella oggetto di interesse è la scalinata A. Il condominio si compone da piu' piani fuori terra, n.5, ed un piano seminterrato. Lo stato del condominio risulta buono nelle fattezze esterne ed interne condominiali, il fabbricato in se risulta abitato ed occupato in forma per quanto appreso stabile e continuativa, inoltre ai piani terra vi sono attività commerciali al dettaglio. Il fabbricato condominiale si compone di una struttura in cemento armato in opera con sistema a pilastri e travi in C.A. tradizionali. Solaio di tipo tradizionale laterizio e travetti, pareti perimetrali di tamponamento a forati laterizi poroton, non vi è cappotto. Le tramezzature interne sono di tipo tradizionale in laterizio da 10/12 cm finite con intonaco e vernice neutra di tipo civile. Le rifiniture del vano scale sono buone, vi è ascensore regolarmente funzionante e che accede sin al piano seminterrato e piano quinto. La copertura del condominio che si riflette anche sulle parti private ed appartamenti è a falde semplici con tetto in laterocemento finito con guaina per esterni e coperture. I piani terra commerciali presentano prospetti a vetrine. L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio. La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinarie con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riportano di seguito gli estremi di normativa di zona che regolano l'edificazione e insediamenti. Art. 40 Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E.) La sottozona B6 comprende alcuni ambiti parzialmente edificati, caratterizzati dalla presenza di spazi

ampi quali attrezzature e servizi, deputati alla ristrutturazione, con riqualificazione dell'urbanizzazione e della edificazione esistenti, con possibilità di incrementi volumetrici. Tali aree costituiscono la minima unità oggetto di progetti urbanistici esecutivi (PUE) unitari, sono indicati in schede progettuali contenenti i riferimenti numerici prescrittivi ed i riferimenti progettuali indicativi. Da tali aree possono essere escluse quelle che alla data di approvazione del piano sono oggetto di qualsiasi contenzioso con l'A.C. oppure sono soggetti a procedure di esproprio in itinere. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al PUE aventi destinazioni pubbliche, ed alla realizzazione, a cura dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi comunque sempre consentiti sono: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione. Nelle aree a ristrutturazione in ambiti P.U.E è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo due differenti modalità: A) L'area oggetto di demolizione potrà essere riconsiderata area libera all'interno del P.U.E e quindi partecipare al disegno urbanistico unitario, agli indici, ai benefici volumetrici previsti ed alle relative cessioni, come da quadrante di appartenenza, con l'ulteriore aggiunta delle volumetrie di demolizione quale premio o delle volumetrie di previgente PRG, in presenza di approvazioni edilizie; B) E' possibile intervenire, altresì con intervento diretto - convenzionato, demolendo l'edificio (anche se diruto) e riedificando con l'indice di quadrante, con cessioni non inferiori al 20% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi, parcheggi ecc.. I progetti urbanistici esecutivi necessari per gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché completamento di edifici ed edificazione dei lotti ancora ineditati, se pure erroneamente indicate nella scheda quale - area edificata - si attueranno per intervento diretto e dovranno rispettare l'indice massimo di fabbricabilità territoriale derivante dalle superfici libere per l'indice del quadrante alle quali potranno essere sommate le superfici utili eventualmente esistenti. Tale indice di fabbricabilità territoriale si applica anche alle superfici con destinazioni pubbliche non ancora acquisite dal Comune. Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), b1), c1), d1), d2), d3), e1), e2), f1), h), i), ed n). Nei quadranti Q1 - Q2 - Q3 l'interveniente ha la facoltà di destinare una quota di edificabilità privata non inferiore al 20% e non superiore al 50% alle seguenti categorie e sottocategorie a2), d1), d2), e2), e3), f1), i), ed n). Il volume va riversato nell'entità stabilita dalle schede sulle aree appositamente individuate mentre in quota parte è riversato sull'edificato esistente, quale ampliamento volumetrico con la precisazione che si può accedere al plafond volumetrico in maniera inversamente proporzionale alla propria volumetria, con l'esclusione di tutti gli edifici che superano l'indice medio del singolo isolato - o l'altezza di 4 piani fuori terra, per i quali sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 della LUR. In ogni caso il volume trasferito sull'edificato per ristrutturazioni ed ampliamenti non potrà superare sui singoli edifici, il 30% delle nuove volumetrie. Qualora a seguito della ripartizione volumetrica risultassero eccedenze non utilizzabili, le stesse potranno utilizzarsi per nuova edificazione nelle superfici edificabili individuate nelle schede, senza alterare i rapporti delle aree di verde privato e di cessione. In caso di attivazione unitaria dell'ambito P.U.E. sarà concesso il premio di cubatura pari al 25% della volumetria complessiva concessa, per l'attivazione dello stesso nei primi due anni dall'approvazione del PRG, detto premio sarà ridotto al 15% per attivazione del P.U.E. entro il terzo anno dall'approvazione del PRG. Le superfici libere indicate nella scheda sono suscettibili di variazioni a seguito di presentazione di certificati catastali. I riferimenti progettuali indicativi delle schede PUE possono essere modificate con le indicazioni di cui al successivo comma. Le aree a verde privato indicate con apposita campitura nelle apposite schede, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità, del rapporto di copertura del quadrante di appartenenza e dell'indice di piantumazione, nonché la loro prevalente sistemazione a zona a verde, al fine di ristabilire un corretto equilibrio ambientale, fanno parte sostanziale del progetto edilizio e sono assoggettabili per gli interventi edilizi ivi ammessi dalle vigenti norme e da quelle relative al R.E.C. se non in contrasto con l'ultimo comma dell'art. 9 delle presenti norme. La scheda progettuale potrà essere modificata solo su richiesta dei partecipanti al comparto edificatorio o in caso di intervento unitario con semplice atto di G.C., ferme restando le proposizioni del documento delle invariabili e le quote numeriche stabilite nelle schede, fatto salvo l'incremento di aree libere all'interno dello stesso che potranno far variare le quote e gli indici iniziali. Gli interventi nell'ambito dei P.U.E. sono attuabili anche per sub ambiti le cui dimensioni consentano la realizzazione di parti compiute del progetto

urbanistico e di quello edilizio con la garanzia, comunque, attraverso l'indennizzo diretto o con fidejussioni per le acquisizioni delle quote di cessione di servizi di cui non si ha la disponibilità in proporzione al sub-ambito proposto. Le valutazioni degli indennizzi sono a carico dell'Amministrazione Comunale. Le volumetrie realizzabili nei sub ambiti saranno proporzionali alle aree libere possedute nel comparto. Quando, per dimostrata necessità, sarà necessaria la modifica alla scheda PUE per garantire una reale fruibilità degli spazi pubblici o la salvaguardia ambientale attraverso la scelta di aree di cessione in modo da evitare forti sbancamenti dei terreni, le indicazioni della scheda PUE permangono indicative e potranno essere modificate su proposta del privato, ferme restando le attribuzioni stabilite dalla Legge e dal T.U. sull'edilizia laddove vigente per il loro esame e con riferimento agli indirizzi di cui alle invariabili. Saranno ammessi accorpamenti di ambiti PUE (e sub ambiti) adiacenti quando le aree risultano della stessa proprietà. Si rimanda agli allegati del paragrafo nel quale si riportano gli stralci normativi e di Piano Regolatore.


**Prezzo base d'asta: € 74.250,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.250,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - VIA IRMA BANDIERA 1, edificio Unico, scala A, interno 14, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1720, Sub. 52, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	53,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da condominio. La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinarie con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate. I due sub 22-52 si trovano in buono stato conservativo, quindi occupati dalla debitrice e sua tutrice.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO CON CANTINA, FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, E CANTINA SUB 52 PIANO S1, ALLA VIA IRMA BANDIERA 1, MONTESILVANO (PE). L'appartamento e sua annessa cantina, si collocano nel comune di Montesilvano, alla Via Irma Bandiera n.1. Di comodo accesso e facilmente raggiungibile. La via risulta una traversa della strada Vestina quindi facilmente raggiungibile e visibile. L'immobile si colloca vicino ai maggiori servizi del comune di Montesilvano, si trovano nell'arco di 1km, il Comune ed uffici preposti, uffici postali e di prima necessità, ingrossi e supermercati, un centro commerciale e negozi ed attività ricettive al dettaglio di vario genere. Si accede al fabbricato dalla Via Vestina, vi è inoltre vicino al fabbricato lo svincolo di accesso alla strada Circonvallazione Pescara. L'area risulta pianeggiante, urbanizzata e provvista di ogni servizio urbano principale e secondario. Il contorno urbano risulta edificato e insediato quindi vi sono tutti i servizi urbani e di mobilità su gomma pubblici e sulla direttrice Via Vestina. Il fabbricato al FG.13 part.1720 si costituisce un condominio avente piu' scalinate, quella oggetto di interesse è la scalinata A. Il condominio si compone da piu' piani fuori terra, n.5, ed un piano seminterrato. Lo stato del condominio risulta buono nelle fattezze esterne ed interne condominiali, il fabbricato in se risulta abitato ed occupato in forma per quanto appreso stabile e continuativa, inoltre ai piani terra vi sono attività commerciali al dettaglio. Il fabbricato condominiale si compone di una struttura in cemento armato in opera con sistema a pilastri e travi in C.A. tradizionali. Solaio di tipo tradizionale laterizio e travetti, pareti perimetrali di tamponamento a forati laterizi poroton, non vi è cappotto. Le tramezzature interne sono di tipo tradizionale in laterizio da 10/12 cm finite con intonaco e vernice neutra di tipo civile. Le rifiniture del vano scale sono buone, vi è ascensore regolarmente funzionante e che accede sin al piano seminterrato e piano quinto. La copertura del condominio che si riflette anche sulle parti private ed appartamenti è a falde semplici con tetto in laterocemento finito con guaina per esterni e coperture. I piani terra commerciali presentano prospetti a vetrine. L'appartamento in questione identificato FG.13 PART.1720 SUB 22 PIANO 5°, vi si accede mediante scale condominiali o ascensore condominiale. Si presenta in buono stato, con ogni impianto funzionante ed allacciato. Si accede mediante un portone blindato ordinario in buono stato, quindi le finiture interne sono tradizionali con pavimenti e rivestimenti in ceramica gres, tramezzature in forati laterizi da 10/12 cm, infissi in legno con vetrocamera di qualità buona, quindi anche le velux risultano con struttura in legno. le porte interne risultano tradizionali in tamburato finitura avorio. L'appartamento presenta l'impianto idrotermicosanitario funzionante, la luce funzionante, il riscaldamento mediante caldaia a condensazione funzionante. Vi è inoltre uno split nella zona giorno. Il terrazzino loggiato si presenta in buono stato, finito con pavimentazione in ceramica gres, parapetti in metallo come da condominio e finiture esterne come da		

	<p>condominio. La cantina annessa all'appartamento e identificata al FG.13 PART.1720 SUB 52 PIANO S1, vi si accede mediante scale condominiali, o ascensore condominiale, quindi anche dal cortile esterno lato Est di manovra ed al piano S1. La cantina si compone in un piccolo vano unico, con accesso mediante porta da cantinola, tale locale si colloca sotto una rampa di scalinata quindi presenta un'altezza variabile da 1,10 ml la minima a 2,30 ml la massima e come da foto allegate. Le finiture sono ordinarie con pavimentazione con piastrelle in ceramica e pareti finite intonacate e verniciate.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>L'immobile appartamento al sub 22 e sua pertinenza cantina al sub 52, risultano occupati dalla debitrice e sua tutrice in forma stabile e continuata.</p>



**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria a garanzia** derivante da mutuo

Iscritto a Pescara il 12/08/2005

Reg. gen. 14547 - Reg. part. 3306

Importo: € 93.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.000.000,00

Interessi: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 7,74 %

Rogante: Notaio Colantonio

Data: 11/08/2005

N° repertorio: 6729

Note: ISCRIZIONE AL NUMERO DI RP 3306 RG 14547 DEL 12/08/2005; mutuo del Notaio Colantonio del 11/08/2005 rep 6729; frazionata per atto del Notaio Bulferi G. del 27/10/2006 rep 137174 annotato il 13/12/2006 ai numeri di RP 3676-3677 (che fraziona la quota di mutuo del sub 22, e libera dall'iscrizione il sub 52). A favore BNL