

# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sacrini Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 319.430,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



In data 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Sacrini Leonardo, con studio in Via Tiburtina, 304 - Pescara (PE), email leonardosacrini@libero.it, Tel. 085 43 10 891 - 085 43 11 309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2

Villetta bifamiliare con giardino di pertinenza

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.  
il debitore esecutato risulta celibe.

## CONFINI

a confine con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Marco Biagi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano Terra	123,80 mq	136,18 mq	1	136,18 mq	3,00 m	T
Abitazione 1° Piano	123,80 mq	136,18 mq	1	136,18 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	38,16 mq	38,16 mq	0,25	9,54 mq	0,00 m	1°
Terrazza	33,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	0,00 m	1°
Soffitta	132,00 mq	140,00 mq	0,15	21,00 mq	1,50 m	2°
Ripostiglio	16,80 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	2,40 m	T
Tettoia	9,50 mq	9,50 mq	0,40	3,80 mq	2,20 m	T
Portico	29,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	3,00 m	T
Magazzino interrato	17,25 mq	17,25 mq	0,20	4,31 mq	2,27 m	S1
Cortile con piscina	183,00 mq	183,00 mq	0,15	27,45 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>357,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>357,91 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

E' possibile la divisione del bene in Piano Terra e Piano 1° e 2°(sottotetto), ma ciò comporta anche destinare la corte del fabbricato o in area comune oppure eseguire la divisione dell'area di pertinenza con costituzione di accessi autonomi considerando che esiste un secondo accesso dalla via Marco Biagi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1972 al 28/03/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 373 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 23 00

		Reddito dominicale € 19,00 Reddito agrario € 13,07
Dal 28/03/1974 al 15/12/1994	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 12, Part. 445 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 65 Reddito dominicale € 6,32 Reddito agrario € 4,35
Dal 15/12/1994 al 26/05/2017	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 445 Categoria F1 Superficie catastale 765 mq
Dal 29/06/2016 al 05/06/2018	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 445, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 437,96 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 05/06/2018 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 445, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 246,35 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 05/06/2018 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 445, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A7 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T

I dati catastali corrispondono allo stato di fatto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	445	9	2	A7	8	6.5		335,7 €	T	
	12	445	10	2	A7	8	9.5		490,63 €	1°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il 1° Piano risulta difforme in quanto il bagno è ampliato di circa cm.55 verso il letto e la muratura tra soggiorno e disimpegno è stata abbattuta.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato internamente sia al piano terra che al primo piano, il sottotetto al piano 2° è allo stato rustico, la copertura e alcuni frontalini del cornicione e alcuni balconi sono in fase di distacco.

## PARTI COMUNI

Il cortile al piano terra è di uso comune a tutti i piani del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile interna h.3,00 ml.

Strutture verticali: Muratura di mattoni pieni e/o semipieni in buono stato

Solai: in laterocementizio in buono stato

Copertura: a due falde con struttura in legno, listelli e manto di copertura con tegole portoghesi, da ristrutturare

Pavimentazione interna: in buono stato sia al piano terra che al primo piano

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno tamburate, finestre a piano terra in legno e vetro doppio con tapparelle, al primo piano in alluminio con vetro doppio senza tapparella

Scale: gradinata di accesso al 1° e 2° piano in lastre di marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, impianti completi

Terreno esclusivo: giardino esclusivo al fabbricato, ma comune a tutti i piani

Posto auto: posto scoperto su area comune di pertinenza

## 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: 18/11/2023
- Scadenza contratto: 19/10/2027

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Una parte del piano Terra è stata affittata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con disabilità certificata il quale occupa una stanza da letto con bagno e l'uso delle aree esterne per il passaggio e parcheggio temporaneo. Il 1° Piano è affittato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risiede con il figlio minorenni, compreso l'uso delle aree comuni interne ed esterne.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 380,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.000,00

Da distinguere il canone mensile del Piano Terra in €80,00 e il canone mensile del 1° Piano in €300,00.

Si precisa che in allegato alla procedura il CTU, su richiesta del custode, ha già depositato stima rivalutata dei due canoni di locazione in €300,00 per le stanze al piano terra e €700,00 per il primo piano con uso della corte esclusiva.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 10/04/1974	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	28/03/1974	1104598	5360
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria RR.II. di Pescara	10/04/1974	3228	2982
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/03/1974 al 01/07/2016	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/06/2016	18157	9830
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria RR.II. di Pescara	01/07/2016	8102	5322
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/06/2016 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	29/06/2016	18157	9830
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria dei RR.II. di Pescara	01/07/2016	8102	5322
		<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.

Si rimanda alla relazione notarile allegata alla procedura redatta dal notaio dott. Francesco Casarini.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Pescara il 01/07/2016  
Reg. gen. 8103 - Reg. part. 1339  
Quota: 1/1  
Importo: € 425.877,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: €212.938,60  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 29/06/2016  
N° repertorio: 18158  
N° raccolta: 9831

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 29/04/2022  
Reg. gen. 6867 - Reg. part. 4923  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 23/01/2024  
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **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 di iscrizione n.1339/2016 e dei Verbali di Pignoramento n.4923/2022 e n.724/2024 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:

- iscrizione ipoteca volontaria n.1339/2016 del 01/07/2016=€. 35,00
  - trascrizione verbale di pignoramento n.4923/2022 = €.294,00
  - trascrizione verbale di pignoramento n. 724/2024 = €.294,00
- TOTALE oneri di cancellazione = €.613,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In base al vigente PRG l'immobile ricade in zona B4 di completamento, regolamentato dall'art.38 delle Norme tecniche di Attuazione

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non 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.

Il fabbricato è stato realizzato in base alle seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.1263 del 25/03/1974: progetto di costruzione del fabbricato
- Concessione Edilizia n.1780 del 31/05/1983: variazione di destinazione d'uso al P.terra
- Concessione Edilizia n.3284 del 12/06/1987: variazione di destinazione d'uso garage al P.terra
- Concessione Edilizia n.4663 del 20/02/1991: costruzione cantina interrata

Si precisa che l'agibilità è stata rilasciata in data 22-09-1978 quando solo il primo piano era abitabile mentre il piano terra era destinato a garage e magazzino. Pertanto ha una validità parziale, solo relativa al primo piano.

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

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

Non esistente corrispondenza tra i titoli edilizi presenti in Comune e lo stato di fatto, sono state rilevate numerose difformità:

- 1-la copertura del fabbricato è a due falde mentre sull'ultimo progetto risulta a padiglione;
- 2-il portico sulla parte posteriore non risulta da nessun progetto depositato in comune, inoltre dal sopralluogo si nota che la struttura in cemento armato è stata ancorata alla esistente struttura in muratura del fabbricato senza lasciare il dovuto giunto tecnico come previsto dalla normativa antisismica. inoltre dal punto di vista urbanistico la costruzione ha comportato un aumento della superficie coperta, e un aumento delle superfici a terrazza s.n.r. (superfici non residenziali) che non sono state valutate, oltre ad un mancato versamento di oneri

concessori.

3-il ripostiglio sul lato N-E, realizzato a minor distanza dal confine, non risulta legittimato da nessuna autorizzazione/concessione;

4-la tettoia sul lato S-O, realizzato sul confine di proprietà non risulta legittimato da nessuna autorizzazione/concessione;

I- lavori eseguiti al 1° piano internamente non risultano legittimati da nessuna autorizzazione/concessione, essi hanno anche comportato la rimozione di parte di una muratura portante per ampliare il soggiorno con il disimpegno, inoltre è stato anche ampliato l'esistente bagno di circa cm.55 verso il letto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2

Villetta bifamiliare con giardino di pertinenza

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 445, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 375.805,50

La stima del valore finale del fabbricato è ottenuta con una riduzione del 15% rispetto al valore totale, tenendo conto che dovranno essere sostenuti degli oneri consistenti per regolarizzare l'immobile sia urbanisticamente che strutturalmente come segue:

1-sanatoria della copertura a due falde che risulta senza nessuna legittimazione edilizia;

2-sanatoria del portico posteriore in quanto non risultano progetti in comune e al genio civile, oltre a oneri per lavori di adeguamento sismico per scollegare e giuntare la struttura in c.a. da quella in muratura del fabbricato, o in alternativa una demolizione e ricostruzione;

3-verifica circa la possibilità di sanatoria della tettoia e del ripostiglio, entrambi a confine, ove, nel caso, occorreranno firme di assenso dei confinanti oltre a verifiche sismiche e progettazione.

In tutti e tre i casi bisogna aggiungere oneri per progettazione e direzione lavori, oneri per costo di costruzione, sanzioni per sanatoria da versare al comune e al genio civile.

Infine il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria ai frontalini dei balconi e dei cornicioni e l'esistente piscina non è utilizzabile in quanto ha bisogno di lavori di riparazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2	357,91 mq	1.050,00 €/mq	€ 375.805,50	100,00%	€ 375.805,50
Valore di stima:					€ 375.805,50

Valore di stima: € 375.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese per lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento sismico	12,00	%

**Valore finale di stima: € 319.430,00**

La stima del fabbricato è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie dei due appartamenti. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenuto conto della posizione del Villino e dei numerosi servizi presenti in zona.

Le fonti informative sono la conoscenza diretta del mercato immobiliare nella zona in esame e le informazioni assunte nella zona da agenzie immobiliari.

Nella stima si è tenuto conto di una svalutazione per le difformità sia con la normativa urbanistica che con la normativa antisismica (cfr. portico in cemento armato, costruzione del ripostiglio e della tettoia, copertura variata). L'eventuale sanatoria, ove possibile, comporterà un costo in termini di sanzioni comunali, oneri concessori non versati, sanzioni ed oneri al Genio Civile per le strutture, nonché spese tecniche ed oneri per lavori relativi alla messa in sicurezza del portico con la formazione di un giunto tecnico dal fabbricato, o in alternativa, una demolizione e ricostruzione.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che il fabbricato presenta diverse irregolarità sia urbanistiche che strutturali come meglio evidenziato nei paragrafi specifici.

In particolare la costruzione del portico in cemento armato, del ripostiglio, della tettoia, la modifica della sagoma di copertura da padiglione a due falde, tutti elementi non autorizzati in quanto non risultano progetti depositati in comune.

Da verificare la possibilità di sanatoria di detti manufatti, che, ove possibile, comporterà un costo in termini di sanzioni comunali, oneri concessori non versati, sanzioni ed oneri al Genio Civile per le strutture, spese tecniche. In particolare per la messa in regola del portico potrebbe essere anche necessario la sua demolizione e ricostruzione oppure valutare la possibilità tecnica con ditta specializzata di formazione di un giunto tecnico dal fabbricato, ovviamente con oneri per lavori e spese tecniche per pratiche da presentare in comune e Genio Civile.

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 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sacrini Leonardo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Foto - foto esterne (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 5 Foto - foto interne piano terra (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 5 Foto - foto interne 1° piano (Aggiornamento al 28/09/1958)
- ✓ N° 3 Foto - foto interne 2° piano sottotetto (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale S1 - P.terra - 1°P. - 2° P. (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale Piano terra (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub.9 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub.10 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica p.lla 445 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - estratto di mappa (Aggiornamento al 28/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 28/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e stato civile (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio di PRG (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione piano terra (Aggiornamento al 20/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione 1° piano (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di disabilità occupante il piano terra (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato di abitabilità (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza Edilizia 1263/73 (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n.1780/83 cambio dest. d'suo P.T. (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n.3284/87 cambio dest. d'uso P.T. (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n.4663/91 - cantina interrata (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - autorizzazione Ed. n.3764/96 (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n.7090/97 (Aggiornamento al 03/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - ubicazione immobile (Aggiornamento al 28/08/2024)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2  
Villetta bifamiliare con giardino di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 445, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al vigente PRG l'immobile ricade in zona B4 di completamento, regolamentato dall'art.38 delle Norme tecniche di Attuazione

**Prezzo base d'asta: € 319.430,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 319.430,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Montesilvano (PE) - via Vestina, 432, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 445, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	357,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si presenta in buono stato internamente sia al piano terra che al primo piano, il sottotetto al piano 2° è allo stato rustico, la copertura e alcuni frontolini del cornicione e alcuni balconi sono in fase di distacco.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta bifamiliare con giardino di pertinenza		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo  
Iscritto a Pescara il 01/07/2016  
Reg. gen. 8103 - Reg. part. 1339  
Quota: 1/1  
Importo: € 425.877,20  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 212.938,60  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 29/06/2016  
N° repertorio: 18158  
N° raccolta: 9831

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 29/04/2022  
Reg. gen. 6867 - Reg. part. 4923  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pescara il 23/01/2024  
Reg. gen. 1005 - Reg. part. 724  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

