TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 5

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 5

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 6

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 6

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 6

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 7

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 8

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 9

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 10

Precisazioni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 10

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 11

Patti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 11

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 11

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 11
Parti Comuni.....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 17
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 18
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 19
Vincoli od oneri condominiali.....20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1 ..20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T 20
Stima / Formazione lotti.....20
Riepilogo bando d'asta.....23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E. 24
Lotto Unico 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Chrissanthakopoulos Andreas, con studio in Via Siracusa, 2 - 65010 - Spoltore (PE), email archeopescara@libero.it, PEC archeopescara@pcert.postecert.it, Tel. 085 413849, Fax 085 2406097, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terra e piano primo, collegati da scala interna e da scala condominiale. L'abitazione ha ingresso dal vano scala comune e da accesso carrabile autonomo tramite la propria corte esclusiva a fronte della via Giulio Monteverde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Trattasi di area urbana su cui insiste una tettoia, ubicato a piano terra, a cui si accede dalla corte esclusiva del subalterno 16 (abitazione). L'area in questione ha l'accesso in comune con l'abitazione prima menzionata e dalla strada denominata via G. Monteverde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

L'immobile in oggetto confina a nord-est e a nord -ovest con u.i.u. identificato con sub.14, a sud-est con subb.1-2 (ingresso comune), mentre a lato sud-ovest con via Giulio Monteverde, salvo altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

L'immobile in oggetto confina a nord-est e a nord -ovest con u.i.u. identificato con sub.14, a sud-est e sud-ovest con il sub.16 (abitazione), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,53 mq	85,60 mq	1	85,60 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	11,10 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	0,00 m	1
Cortile	64,67 mq	66,95 mq	0,18	12,05 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**101,17 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**101,17 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I locali posti a piano terra hanno altezza pari a ml 2,40 anziché di ml 2,70 come rilevato per il piano primo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				e		
Cortile	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	7,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	7,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Sull'area urbana in questione risulta edificata una tettoia chiusa a tre lati che occupa l'intera area. Essa è realizzata in profilato metallico fissato con bulloni a terra e con copertura di lamiera ondulata di tipo zincata e elementi di plexiglass.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/11/2002** al **04/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 14, Part. 701 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0719 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 6,68
Dal **04/01/2008** al **30/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 14, Part. 793 Qualità ENTE URBANO
Dal **17/01/2008** al **30/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28 Piano T-1
Dal **17/01/2008** al **30/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T-1
Dal **30/04/2008** al **09/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T-1
Dal **09/05/2008** al **03/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 199,87 Piano T-1
Dal **03/06/2008** al **13/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 227,76 Piano T-1
Dal **13/06/2008** al **09/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 227,76 Piano T-1

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/11/2002** al **04/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 14, Part. 701 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0719 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 6,68
Dal **04/01/2008** al **30/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 14, Part. 793 Qualità ENTE URBANO
Dal **09/05/2008** al **03/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 17 Categoria F1, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Piano T-1
Dal **03/06/2008** al **09/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 793, Sub. 17 Categoria F1, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Piano T

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la visura catastale, in quanto vi insiste una tettoia non autorizzata e non accatastata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	793	16	2	A2	4	4,5	99 mq	227,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	793	17		F1		7	7 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la visura catastale, in quanto vi insiste una tettoia non autorizzata e non accatastata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Stante le disposizioni del G.E. di cui al verbale dell'udienza del 25/09/2024 con R.G.E. n.170 del 2024, il sottoscritto procedeva alle attività peritali stabilendo di accedere all'immobile oggetto di procedura in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

25/10/2024 congiuntamente con l'Avv. **** Omissis ****. In data stabilita veniva effettuato l'accesso all'immobile sito in via Monteverde n.22, nonché effettuate le verifiche di rito. A seguito del sopralluogo effettuato, si è constatato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ecc.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Stante le disposizioni del G.E. di cui al verbale dell'udienza del 25/09/2024 con R.G.E. n.170 del 2024, il sottoscritto proseguiva procedeva alle attività peritali stabilendo di accedere all'immobile oggetto di procedura in data 25/10/2024 congiuntamente con l'Avv. **** Omissis ****. In data stabilita veniva effettuato l'accesso all'immobile sito in via Monteverde n.22, nonché effettuate le verifiche di rito. A seguito del sopralluogo effettuato, si è constatato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la visura catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

L'immobile risulta ad oggi abitato come si è potuto verificare in sede con sopralluogo del 25/10/2024. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi utilizzato a ricovero per attrezzi come si è potuto verificare in sede con sopralluogo del 25/10/2024. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

l'unità abitativa di cui trattasi è inserita in uno stabile formato da quattro unità abitative e risulta in buono stato di conservazione, con altezza interna al piano terra di ml 2,40 ed al piano primo di ml 2,70. Le fondazioni dell'edificio sono in c.a. come l'intera struttura portante dello stabile, le tamponature sono realizzate in laterizio ben intonacate, i solai in latero-cemento, la pavimentazione interna realizzata in ceramica, marmo e parquet, le porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi esterni in legno. Inoltre si precisa che i due piani sono collegati da una scala interna lignea. Il cortile esclusivo risulta posto a due lati del fabbricato con accesso carrabile dalla via Monteverde ed ha superficie pari a mq 66,95.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

l'unità immobiliare di cui trattasi (tettoia edificata su area urbana) è inserita su un lato posto a nord di uno stabile formato da quattro unità abitative e risulta in discreto stato di conservazione, con altezza interna media di ml 2,00. la struttura è una tettoia formata da profilati in ferro, con sovrastante copertura di lamiera zincata e plexiglass. l'accesso alla struttura succitata è garantita dal cortile esclusivo dell'abitazione identificata con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub.16.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

le parti comuni relative all'immobile pignorato riguardano gli spazi esterni di accesso pedonale, nonché il vano scala e l'ascensore che sono a servizio anche delle altre unità abitative presenti nello stabile.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Le parti comuni relative all'immobile pignorato riguardano gli spazi esterni di accesso dal cortile esclusivo dell'abitazione (sub.16).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, tenuto altresì conto della documentazione tecnico-amministrativa acquisita, il sottoscritto esplicita in appresso caratteristiche tecnico costruttive del fabbricato in esame nel complesso evidenziate dalle foto allegate:
- L'unità abitativa in esame è esposta prevalentemente sul lato sud-ovest, ed in minima parte sul lato nord-ovest;
- le altezze interne sono per il piano terra di ml 2,40 e per il piano primo di ml 2,70;
- Le strutture verticali sono realizzate in c.a. e i solai in laterocemento;
- La copertura risulta a più falde in laterocemento con manto di copertura in tegole;
- pavimentazione interna realizzata a piano terra in ceramica e marmo, al piano primo costituita da parquet e ceramica;
- gli infissi sia interni che esterni sono realizzati in legno, così come la scala di collegamento interno;
- inoltre, l'accesso tra i due piani è anche servito dal vano scala comune;
- gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, ecc.) sono realizzati in sottotraccia;
- l'impianto termo-sanitario è assicurato da caldaia a gas di tipo autonomo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'abitazione è costituita anche da una corte esclusiva posta sul fronte strada per una superficie lorda di mq 66,95.
Si precisa inoltre che l'unità abitativa in esame fa parte di un condominio di altri tre appartamenti e con spesa media mensile di circa euro 48,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, tenuto altresì conto della documentazione tecnico-amministrativa acquisita, il sottoscritto esplicita in appresso le caratteristiche tecnico costruttive del manufatto in esame nel complesso evidenziate dalle foto allegate:
- L'unità immobiliare in esame trattasi di area urbana su cui è edificata una tettoia senza alcun tipo di atto autorizzativo; essa è ubicata parzialmente ed in aderenza sul lato nord dello stabile principale;
- le altezze interne della tettoia sono di ml 2,40 per il lato a contatto con il muro del fabbricato e per di ml 2,00 sul lato più basso;
- Le strutture verticali e orizzontali sono realizzate in profilati in ferro e con copertura in lamiera zincata e plexiglass;
- pavimentazione realizzata in massetto di cls;
- Parte superiore delle pereti esterne su due lati realizzate con plexiglass;
Si precisa inoltre che una piccola parte della tettoia sopraccitata occupa anche in minima parte il cortile esclusivo dell'abitazione identificato con il sub.16.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, si è riscontrato che l'immobile in esame risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria ed esecutata.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, si è riscontrato che l'immobile in esame risultava occupato ed utilizzato come rimessa attrezzi e legnaia dalla sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria ed esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/12/2002** al **18/01/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOFFRE' NICOLA	24/12/2002	71081	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/01/2007** al **03/06/2008**	**** Omissis ****	**CONFERIMENTO IN SOCIETA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		BUTA GRAZIA	18/01/2007	9875	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/06/2008** al **09/10/2024**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MATRORILLI MARIA TERESA	03/06/2008	21202	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/12/2002** al **18/01/2007**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOFFRE' NICOLA	24/12/2002	71081	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/01/2007** al **03/06/2008**	**** Omissis ****	**CONFERIMENTO IN SOCIETA'**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		BUTA GRAZIA	18/01/2007	9875	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/06/2008** al **09/10/2024**	**** Omissis ****	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MATRORILLI MARIA TERESA	03/06/2008	21202	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a CHIETI il 30/12/2016
  Reg. gen. 2284 - Reg. part. 268
  Quota: 1/1
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.948,00
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a ROMA il 18/04/2024
  Reg. gen. 5866 - Reg. part. 767
  Quota: 1/2
  Importo: € 51.233,72
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 25.616,86

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento**
  Trascritto a PESCARA il 27/06/2024
  Reg. gen. 10800 - Reg. part. 7869
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: dalle informative si è appurato che i costi di cancellazione risultano pari ad euro 153.106,39.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risultano pari a:
- euro 40.000,00 per l'iscrizione R.P. 268/2016;
- euro 51.233,72 per l'iscrizione R.P. 767/2024;
- euro 153.106,39 per l'iscrizione R.P. 7869/2024.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCARA aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a CHIETI il 30/12/2016
  Reg. gen. 2284 - Reg. part. 268
  Quota: 1/1
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.948,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento**
  Trascritto a PESCARA il 27/06/2024
  Reg. gen. 10800 - Reg. part. 7869
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: dalle informative si è appurato che i costi di cancellazione risultano pari ad euro 153.106,39.

Oneri di cancellazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risulta pari a:
- euro 40.000,00 per l'iscrizione R.P. 268/2016;
- euro 153.106,39 per l'iscrizione R.P. 7869/2024.
Per l'iscrizione R.P. 7869/2024, si allegano Nota di iscrizione a ruolo (o nota di accompagnamento) e Atto di pignoramento Immobiliare emanato dal Tribunale Ordinario di Pescara da cui si evince il valore della controversia di euro 153.106,39.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

Il fabbricato sulla scorta della documentazione acquisita risulta attualmente disciplinata dall'articolo40 Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E) all'interno del quadrante Q 4.3.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

L'area urbana su cui insiste una tettoia, sulla scorta della documentazione acquisita, risulta attualmente disciplinata dall'articolo 40 Sottozona B6 Completamento e Trasformazione (P.U.E) all'interno del quadrante Q 4.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

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.

A seguito di formale istanza presso i competenti uffici tecnici del Comune di Montesilvano (PE), il sottoscritto, con riferimento al fabbricato in questione, ha individuato i seguenti titoli abilitativi (acquisendone stralci progettuali):
- D.I.A. protocollata al comune di Montesilvano (PE) con n.23613 del 30/04/2003
- D.I.A. in data 20/04/2006 n. prot.21014
- D.I.A. in variante prot.n.048265 del 14/11/2007
- D.I.A. in data 20/02/2008 per la realizzazione della recinzione;
- D.I.A. in data 06/03/2008 prot.n.14509 ai sensi dell'art.27 REC;
- D.I.A. del 21/05/2008 prot.n.30454;
- D.I.A. variante in corso d'opera prot.n.40601 del 18/06/2010;
- Agibilità n.001769 del 10/01/2019.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

A seguito di ispezione cartacea effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano (PE), risulta depositata certificato di Agibilità nella quale viene contemplato ogni tipo di certificazione necessaria per il rilascio della stessa.
Si precisa, inoltre, che da sopralluogo effettuato risultano le seguenti difformità:
- Il locale situato a piano terra ed indicato come cantina, risulta invece attualmente adibito a angolo cottura/soggiorno;
- Il locale situato a piano terra ed indicato come WC, risulta adibito a ripostiglio;
- il ripostiglio sito a piano terra ed indicato nella planimetria progettuale depositata in Comune non esiste;
- risulta mancante una finestra a fronte strada del piano terra che nella rappresentazione grafica progettuale invece esiste;
Al piano primo si riscontrano le seguenti difformità rispetto al progetto depositato in Comune:
- Al posto del locale pranzo/sogg. vi è una camera da letto
- esternamente da unico balcone risultano due balconi.
Per sanare le difformità sopra menzionate necessitano atti autorizzativi in sanatoria con il pagamento di oblazioni edilizie.
Si precisa che a seguito di informazioni attinte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montesilvano (PE) i locali posti a piano terra non possono essere sanati e quindi devono essere ripristinate le originali destinazioni, così come anche al locale del piano primo che da attuale camera deve essere rispristinata a pranzo/soggiorno.
Per quanto riguarda invece le difformità esterne costituite da una finestra non presente al piano terra e l'esistenza di due balconi anziché unico, queste possono essere sanate mediante la presentazione di una Scia a sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari a circa euro 516,00 oltre i diritti di istruttoria pari ad euro 120,00, ed un conteggio riferito ai costi di costruzione calcolato al 10% moltiplicato per due.
Al costo complessivo devono essere sommati anche le spese per eventuali depositi al Genio Civile e i relativi costi delle competenze tecniche.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

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 non risulta agibile.

Si precisa che per quanto attiene il subalterno 17 (area urbana), non risultano depositati autorizzazioni per la realizzazione della tettoia presso nessun Ente (Comune e Catasto).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

A seguito di ispezione cartacea effettuata presso gli Uffici tecnici del Comune di Montesilvano (PE), non risulta depositata alcun tipo di certificazione.
Il manufatto in questione non ha i requisiti per accedere alla doppia conformità urbanistica in quanto non rispetta la distanza minima dai confini di proprietà di ml 5,00, ai sensi dell'art.9 delle N.T.A. (Normative tecniche di Attuazione) del vigente PRG.
Pertanto il manufatto esistente, andrebbe demolito e ripristinato lo stato antecedente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T-1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 576,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.320,73

Si fa presente che le spese condominiali arretrate riferite al 31/12/2024 ammontano ad euro 2320,73 come sopra menzionato tra le spese totali. Tale importo è stato fornito dall'attuale amministratore in carica.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTESILVANO (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1
  Appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terra e piano primo, collegati da scala interna e da scala condominiale. L'abitazione ha ingresso dal vano scala comune e da accesso carrabile autonomo tramite la propria corte esclusiva a fronte della via Giulio Monteverde.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 126.462,50
  Natura e consistenza dell'immobile in oggetto - coincidente con A/2 "abitazione di tipo civile". il valore commerciale del bene 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 e completamento, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperito un attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile di compravendita da attribuite all'immobile oggetto della stima

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T
  Trattasi di area urbana su cui insiste una tettoia, ubicato a piano terra, a cui si accede dalla corte esclusiva del subalterno 16 (abitazione). L'area in questione ha l'accesso in comune con l'abitazione prima menzionata e dalla strada denominata via G. Monteverde.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 17, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.100,00
  Natura e consistenza dell'immobile in oggetto - coincidente con F/1 "area urbana". il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperito un attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile di compravendita da attribuite all'immobile oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1	101,17 mq	1.250,00 €/mq	€ 126.462,50	100,00%	€ 126.462,50
Bene N° 2 - Area urbana Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T	7,00 mq	300,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Valore di stima:	€ 128.562,50

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.

Spoltore, li 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Chrissanthakopoulos Andreas

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa - Catasto Terreni (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie - Catasto Urbano (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CdU (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - D.I.A. in variante
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA' PROT.N.001769 (Aggiornamento al 10/01/2019)
- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 8 Google maps - AEROFOTO DA GOOGLE MAPS
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA FORMATO PRIVACY
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO CIVILE
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Planimetria stato attuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1
  Appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terra e piano primo, collegati da scala interna e da scala condominiale. L'abitazione ha ingresso dal vano scala comune e da accesso carrabile autonomo tramite la propria corte esclusiva a fronte della via Giulio Monteverde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato sulla scorta della documentazione acquisita risulta attualmente disciplinata dall'articolo40 Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E) all'interno del quadrante Q 4.3.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T
  Trattasi di area urbana su cui insiste una tettoia, ubicato a piano terra, a cui si accede dalla corte esclusiva del subalterno 16 (abitazione). L'area in questione ha l'accesso in comune con l'abitazione prima menzionata e dalla strada denominata via G. Monteverde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 17, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area urbana su cui insiste una tettoia, sulla scorta della documentazione acquisita, risulta attualmente disciplinata dall'articolo 40 Sottozona B6 Completamento e Trasformazione (P.U.E) all'interno del quadrante Q 4.3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A2	**Superficie**	101,17 mq
Stato conservativo:	l'unità abitativa di cui trattasi è inserita in uno stabile formato da quattro unità abitative e risulta in buono stato di conservazione, con altezza interna al piano terra di ml 2,40 ed al piano primo di ml 2,70. Le fondazioni dell'edificio sono in c.a. come l'intera struttura portante dello stabile, le tamponature sono realizzate in laterizio ben intonacate, i solai in latero-cemento, la pavimentazione interna realizzata in ceramica, marmo e parquet, le porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi esterni in legno. Inoltre si precisa che i due piani sono collegati da una scala interna lignea. Il cortile esclusivo risulta posto a due lati del fabbricato con accesso carrabile dalla via Monteverde ed ha superficie pari a mq 66,95.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terra e piano primo, collegati da scala interna e da scala condominiale. L'abitazione ha ingresso dal vano scala comune e da accesso carrabile autonomo tramite la propria corte esclusiva a fronte della via Giulio Monteverde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, si è riscontrato che l'immobile in esame risultava occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria ed esecutata.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Montesilvano (PE) - VIA GIULIO MONTEVERDE N.22, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 793, Sub. 17, Categoria F1	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	l'unità immobiliare di cui trattasi (tettoia edificata su area urbana) è inserita su un lato posto a nord di uno stabile formato da quattro unità abitative e risulta in discreto stato di conservazione, con altezza interna media di ml 2,00. la struttura è una tettoia formata da profilati in ferro, con sovrastante copertura di lamiera zincata e plexiglass. l'accesso alla struttura succitata è garantita dal cortile esclusivo dell'abitazione identificata con il sub.16.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana su cui insiste una tettoia, ubicato a piano terra, a cui si accede dalla corte esclusiva del subalterno 16 (abitazione). L'area in questione ha l'accesso in comune con l'abitazione prima menzionata e dalla strada denominata via G. Monteverde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024, si è riscontrato che l'immobile in esame risultava occupato ed utilizzato come rimessa attrezzi e legnaia dalla sig.ra **** Omissis **** in qualità di comproprietaria ed esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009